E54 26

E54
26
32652

В. Г. С. У.
ОЦѢНОЧНО-СТАТИСТИЧЕСКОЕ БЮРО.
Владивостокъ. 1916 г.

Описаніе недвижимыхъ имуществъ г. Владивостока и оцѣночныя нормы по даннымъ обслѣдованія 1914 года (мартъ—апрѣль).

ВЛАДИВОСТОКЪ.
Типографія „ЭКСПРЕССЪ" А. Рыбкина.
1916.

1122

Е 54/26

X-28. 129.

3265 в

В. Г. О. У.

ОЦѢНОЧНО-СТАТИСТИЧЕСКОЕ БЮРО.

Владивостокъ. 1916 г.

Проверено
1935 г.

Описаніе недвижимыхъ имуществъ г. Владивостока и оцѣночныя нормы по даннымъ обслѣдованія 1914 года (мартъ—апрѣль).

Статистический Отдел Хабаровск. Сов. Р. и Кр. Д. БИБЛИОТЕКА

БИБЛИОТЕКА межсоюзной городской

ПОГАШЕНО

ЦУНХУ

ВЛАДИВОСТОКЪ.
Типографія „ЭКСПРЕССЪ" А. Рыбина.
1916.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ПУБЛИЧНАЯ
ИСТОРИЧЕСКАЯ
БИБЛИОТЕКА РСФСР
№ 305291991 г.

Настоящій очеркъ составленъ по даннымъ оцѣночно-статистическаго обслѣдованія г. Владивостока, произведеннаго въ мартѣ—апрѣлѣ 1914 года. Планъ этой работы былъ утвержденъ Городской Думой въ засѣданіи 9-го декабря 1913 года. Работа начата и въ большей своей части выполнена подъ наблюденіемъ оцѣночной комиссіи въ составѣ предсѣдателя комиссіи А. А. Сызранскаго, членовъ комиссіи Н. Л. Бѣлова, Ф. А. Кольцова, М. А. Кравецъ, В. К. Машанова, Н. И. Мильманъ, В. А. Плансонъ, Н. Г. Рачкова и члена Управы А. В. Болховитинова. Окончаніе работы проведено подъ наблюденіемъ оцѣночной комиссіи, избранной въ 1916 году, въ составѣ предсѣдателя комиссіи Г. Е. Анкудинова, членовъ комиссіи Е. П. Гоголева, А. М. Клентакъ, Ф. А. Кольцова, М. А. Кравецъ, Е. П. Курманаевскаго, А. А. Лещинскаго, В. Ф. Ломоносова, В. Ф. Михайловскаго, В. А. Павлова, Д. П. Пантелѣева, Б. Б. Перлина, М. С. Петерецъ, Н. Г. Рачкова, С. А. Смирнова, А. М. Чарушникова и члена Управы А. В. Болховитинова.

Въ первой части очерка приведены общія свѣдѣнія о составѣ городскихъ недвижимыхъ имуществъ и населеніи, а во второй, практической части, данныя о распредѣленіи города на оцѣночные районы и нормы доходности и расходовъ по домовладѣнію. Подробные результаты статистическаго обслѣдованія въ видѣ комбинаціонныхъ таблицъ и основанія, принятыя при выработкѣ оцѣночныхъ нормъ, будутъ опубликованы въ особомъ выпускѣ.

Статистическое обслѣдованіе города и разработка собранныхъ матеріаловъ производилась при ближайшемъ участіи Д. Ф. Богородицкаго, Д. В. Добржанскаго, М. А. Черняева, В. А. Павлова, Д. И. Медвѣдева, М. М. Фельдманъ, С. М. Захлыстовой, Г. Т. Желѣзцова, Е. И. Семевской, П. Д. Трубачева, Е. П. Гилева, А. А. Подольскаго, А. Р. Аленичева, Н. А. Ермолова, Д. А. Зейдеръ, Н. А. Толстикова, Г. А. Зотова, Е. А. Гамаюнова.

Общее руководство работами и текстъ очерка принадлежитъ нижеподписавшемуся.

Завѣдывающій оцѣночно-статистическимъ бюро

Б. Косминскій.

Сентябрь 1916 года.

ОГЛАВЛЕНІЕ.

Краткое описаніе недвижимыхъ имуществъ г. Владивостока:

Селитебная часть города. (Территорія и топографія города. Застроенность. Постройки. Населеніе. Доходныя помѣщенія) . . . . . 3—24

Дачный районъ . . . . . 24—26

Оцѣночные районы и нормы.

Оцѣночные районы . . . . . 27—44

Нормы доходности . . . . . 45—47

Нормы расходовъ по домовладѣнію . . . . . 47—56

Приложенія.

Приложеніе 1 е. Распредѣленіе кварталовъ и участковъ по районамъ . 1— 5

Приложеніе 2-е. Формулы для опредѣленія валовой доходности . . . 6—11

Приложеніе 3-е. Формулы для вычисленія расходовъ по домовладѣнію . 12

Описаніе г. Владивостока

по даннымъ оцѣночно-статистическаго обслѣдованія

1914 г.

ВЛАДИВОСТОКЪ.
Типографія „ЭКСПРЕССЪ“ А. Рыбина.
1916.

Описаніе г. Владивостока по даннымъ оцѣночно-статистическаго обслѣдованія 1914 года.

Городскія земли г. Владивостока расположены на полуостровѣ Муравьевъ-Амурскій и на островѣ Русскомъ. Сѣверной границей на полуостровѣ служатъ рѣки Лянчихэ и Таваіза, всѣ остальныя границы омываются моремъ. Общая площадь въ предѣлахъ городской черты равняется 26000 десятинъ, изъ нихъ до 20,000 принадлежатъ городу и частнымъ владѣльцамъ, а остальная площадь занята разными вѣдомствами.

Городскія земли подраздѣляются на четыре группы:

1) Городская селитебная часть. Въ нее входитъ застроенная часть города и проектированная подъ дальнѣйшее расширеніе, расположенныя на Южной части полуострова Муравьевъ-Амурскій, площадью до 1309 десятинъ, считая вмѣстѣ съ участками, принадлежащими частнымъ лицамъ и вѣдомствамъ.

2) Городскія выгонныя земли, расположенныя къ сѣверу отъ селитебной части города, площадью до 6,500 десятинъ. Большая часть выгонныхъ земель, равно какъ и 3790 десятинъ на Русскомъ Островѣ, находится въ фактическомъ пользованіи военнаго вѣдомства, и городомъ не эксплоатируется.

3) Городская лѣсная дача, занимающая сѣверо-восточную часть полуострова Муравьевъ-Амурскій, площадью до 11,750 десятинъ.

4) Городской дачный раіонъ, примыкающій къ линіи желѣзной дороги со станціями Седанка, Платформа 19-й версты и Океанская. Площадь этого раіона равняется 1345 десятинамъ.

Въ дальнѣйшемъ, описаніе каснется лишь селитебной части города и дачнаго раіона.

Селитебная часть города.

Топографія и территорія города. Селитебная часть города расположена въ мѣстности пересѣченной въ разныхъ направленіяхъ горными кряжами (до 100 саж. надъ уровнемъ моря) и лощинами, изрытыми отъ разлива водъ глубокими оврагами. Уклонъ мѣстности и стоки водъ имѣютъ три главныхъ направленія, въ зависимости отъ возвышенностей, расположенныхъ въ средней части плато: на югъ по направленію къ бухтѣ „Золотой Рогъ“ (II *) и I части города), на западъ къ Амурскому заливу (I и III части) и на сѣверъ въ долину Первой рѣчки (IV, V и часть III-ей части города).

Старый городъ (I и II части города), застроенный по проектному плану 1873-го года, занимаетъ южные и западные склоны горъ, которые, понижаясь къ югу, омываются вода-

*) Городъ подраздѣляется на пять городскихъ частей.

ми бухты „Золотой Рогъ“ и къ западу Амурскимъ заливомъ. I-я центральная часть города, расположенная на юго-западномъ плато, между бухтой „Золотой Рогъ“ и Амурскимъ заливомъ, занимаетъ болѣе отлогіе и малооврачные склоны, тогда какъ II часть расположена на болѣе крутыхъ склонахъ, изрѣзанныхъ глубокими оврагами.

Новый городъ (III, IV и V части), застраивающійся по проектному плану 1906 года, расположенъ на сѣверныхъ и восточныхъ склонахъ плато. Онъ пересѣченъ въ разныхъ направленіяхъ горами и лощинами изрытыми глубокими оврагами, направляющими свои воды къ сѣверу въ долину Первой Рѣчки и частью къ западу въ Амурскій заливъ. Сѣверо-западная часть новаго города (III и IV части) занимаетъ болѣе пологіе и ровные склоны, переходящіе въ долину Первой Рѣчки, тогда какъ сѣверо-восточная часть (V часть города) расположена по болѣе крутымъ склонамъ горнаго кряжа, уходящаго на сѣверо-востокъ вдоль полуострова.

Отдѣльныя части города носятъ свои спеціальныя названія, обыкновенно указывающія на ихъ происхожденіе. Въ старомъ городѣ такія названія сохранились лишь во II части города, а именно восточная половина ея извѣстна подъ названіемъ Матросской слободки, а сѣверо-западная часть, носитъ наименованіе Нахальной или Дежневской слободки.

Отдѣльныя части новаго города носятъ слѣдующія названія: Куперовская падь юго-западная половина III-й части города, Первая Рѣчка сѣверо-восточная половина той же части, Голубиная падь южная треть IV-й части, Каторжанская слободка сѣверная треть той же части и Рабочая слободка V часть города.

Общая площадь селитебной части города, согласно предварительныхъ подсчетовъ, равняется 1309 десятинамъ, которыя по отдѣльнымъ частямъ распредѣляются слѣдующимъ образомъ:

	Старый городъ.				Новый городъ.					ВСЕГО.	
	I.	II.	Итого.		III.	IV.	V.	Итого.			
	Въ абсолютныхъ цифрахъ.			Въ %%.	Въ абсолютныхъ цифрахъ.				Въ %%.	Въ абсолютныхъ цифрахъ.	Въ %%.
1. Частновладѣльческіе участки . .	102	65	167	29,5	82	93	35	210	34,9	377	32,3
2. Участки, занятые гор. постройками	15	2	17	3,1	—	—	1	1	0,2	18	1,5
3. Участки обществ. и учрежденій . .	6	1	7	1,2	1	—	—	1	0,2	8	0,7
4. Участки, принад. вѣдомствамъ . .	182	57	239	42,2	54	81	—	135	22,4	374	32,0
5. Площадь, занят. улицами	50	30	80	14,1	60	54	28	142	23,6	222	19,0
6. Базары, площади и пр. . . .	23	2	25	4,4	52	21	10	83	13,8	108	9,2
7. Сады	13	18	31	5,5	26	3	1	30	4,9	61	5,3
Итого . .	391	175	566	100,0	275	252	75	602	100,0	1168	100,0
8. Земли неудобныя	3	2	5	—	18	37	81	136	—	141	
Всего . .	394	177	571	—	293	289	156	738	—	1309	
Въ %%. .	30,0	14,0	44,0	—	22,0	22,0	12,0	56,0	—	100,0	

Слѣдовательно вся селитебная площадь, годная для заселенія, распредѣляется на три почти равныя части: площади общаго пользованія (улицы, площади, сады базары и пр. группы 5,6,7) занимаютъ 391 десят. (33,5%), вѣдомствамъ принадлежитъ 344 дес. (32%), а подъ строительными участками, считая въ томъ числѣ участки занятыя постройками города и общественныхъ учрежденій (гр. 1, 2 и 3), находится 403 десят. (34,5%).

Изъ площадей общаго пользованія большая часть занята улицами (222 десят. изъ 391), но при этомъ въ Старомъ городѣ подъ улицами находится 14%, тогда какъ въ Новомъ 24%, что объясняется большею шириною улицъ и меньшими размѣрами кварталовъ въ новомъ городѣ. Базары, площади, лѣсные и дровянные склады занимаютъ до 8% селитебной части города, при чемъ наибольшая площадь занята ими въ Ш-й части гдѣ къ числу свободныхъ площадей, предназначенныхъ для торгово-промышленныхъ цѣлей, отнесены 36 десятинъ, примыкающихъ къ желѣзно-дорожному отчужденію на Первой Рѣчкѣ, (Въ настоящее время значительная часть этой площади отведена Министерству Путей Сообщенія подъ временныя сборныя мастерскія). Подъ сады отведено до 61 десятины или 5% всей селитебной площади, но фактически болѣе или менѣе благоустроенными общественными садами занято не болѣе 4 десятинъ.

Изъ приведенной выше таблицы видно, что наибольшую часть площади занимаетъ 1-я часть города, гдѣ сосредоточены самые цѣнные участки. Почти половина (46%) площади этой части принадлежитъ вѣдомствамъ, главнымъ образомъ Военному и Морскому. Во II-й части вѣдомствамъ принадлежитъ около $^1/_3$ земель (32%), а во всемъ старомъ городѣ (I и II части) около 240 десят. или $^2/_3$ всѣхъ земель, принадлежащихъ вѣдомствамъ. Въ новомъ городѣ (III, IV и V части) имъ принадлежитъ 135 десятинъ. Слѣдовательно земли вѣдомствъ, занимая около $^1/_3$ всей площади города, годной къ застройкѣ, расположены на наиболѣе цѣнныхъ участкахъ. Имъ же принадлежатъ большая часть береговой полосы, примыкающей къ берегу б. „Золотой Рогъ“.

Распредѣленіе земель между различными вѣдомствами представляется въ слѣдующемъ видѣ:

Принадлежитъ.	I ч.	II ч.	III ч.	IV ч.	Итого.	Въ%%%
1. Мин. Пут. Сообщеній	25	—	39	80	144	39
2. Морскому вѣдомству	34	55	—	1	90	24
3. Военному вѣдомству	76	—	7	—	83	22
4. Торговому порту	24	—	—	—	24	6
5. Духовному вѣдомству	9	2	6	—	17	5
6. Другимъ вѣдомствамъ	14	—	2	—	16	4
Итого . . .	124	57	54	81	374	100

Наиболѣе цѣнные участки, примыкающіе къ берегу бухты „Золотой Рогъ“, принадлежатъ Морскому Вѣдомству и Торговому Порту.

Сравнительно большой % земель неудобныхъ для заселенія (10%) объясняется съ одной стороны, наличіемъ неблагопріятныхъ топографическихъ условій, а съ другой ограниченіями въ правѣ застройки со стороны Морского и Военнаго вѣдомствъ. Именно этой второй причиной объясняется большое количество земель указанной категоріи по V-й части города.

Изъ 403 десятинъ подъ строительными участками 26 десятинъ (6%) занято застроенными участками, принадлежащими городу, Обществамъ и учрежденіямъ, до 305 десятинъ (76%) занято частновладѣльческими участками, а остальные 72 десятины (18%) представляютъ собою свободный земельный фондъ, принадлежащій городу и предназначенный частью для удовлетворенія тѣхъ или иныхъ общественныхъ потребностей, а частью для дальнѣйшей застройки.

305 десятинъ, принадлежащихъ частнымъ владѣльцамъ, распредѣлялись въ 1914-мъ году, согласно данныхъ предварительнаго подсчета, между различными категоріями владѣльцевъ слѣдующимъ образомъ:

Части города.	Собственники.	Выкупщики город. земли.	Арендаторы гор. земли.	Захватчики и пр.	Итого.
I часть	508	9	12	1	530
II „	445	87	35	32	599
III „	53	370	14	41	478
Ново-Корейская слободка	—	—	174	—	174
Старо-Корейская слободка . . .	—	—	13	10	23
IV часть	115	113	79	21	328
V „	130	200	171	40	541
Всего . . .	1251	779	498	145	2673

Слѣдовательно собственники преобладаютъ въ старомъ городѣ, что же касается новаго города то здѣсь преобладаютъ выкупщики городскихъ земель,- иными словами, владѣльцы недвижимыхъ имуществъ, вошедшіе въ соглашеніе съ городомъ на выкупъ участковъ въ собственность. Арендаторовъ городскихъ земель всего 498 человѣкъ, но значительная часть ихъ согласно арендныхъ договоровъ имѣетъ право на переходъ съ аренды на выкупъ въ собственность. Различіе въ юридическихъ отношеніяхъ по земельнымъ участкамъ объясняется тѣмъ обстоятельствомъ, что права на землю въ старомъ городѣ пріобрѣтены въ болѣе или менѣе отдаленномъ прошломъ, тогда какъ землевладѣніе и землепользованіе по новому городу въ массѣ своей началось лишь съ 1906-08 г. г.

Средніе размѣры застроенныхъ участковъ по отдѣльнымъ частямъ города колеблются отъ 103 до 457 кв. саж.

Размѣры эти стоятъ въ тѣсной связи съ первоначальной планировкой города, что видно изъ слѣдующихъ сопоставленій.

	Время составленія плана города.	Преобладающіе размѣры участковъ (норм. участки)		Нормальные размѣры участковъ.	Существующіе размѣры участковъ.
		Длина улицы.	Глубина по границѣ съ сосѣдомъ.		
I часть	1878 г.	22	25	625	457
II „	»	15	16	240	211
III и IV часть	1906 г.	15	18	270	226—239
		10	18	180	
V часть	»	10	10	100	103

Отсюда видно, что существующіе размѣры участковъ стоятъ въ тѣсной связи съ размѣрами ихъ при первоначальной планировкѣ города. Наибольшія отклоненія существующихъ размѣровъ отъ нормальныхъ по старому городу объясняется во первыхъ раздѣлами, а во вторыхъ наличіемъ большого количества маломѣрныхъ участковъ въ кварталахъ съ неправильной конфигураціей, а равно и расположенныхъ по горнымъ склонамъ съ крутыми уклонами.

Застроенность города. Застроенность частновладѣльческихъ участковъ по отдѣльнымъ частямъ города характеризуется слѣдующими цифрами:

Части города.	Средній размѣръ застроенныхъ участковъ въ кв. саж.	Въ томъ числѣ подъ		Изъ 100 кв. с. застроенныхъ участковъ проходится на долю.		
		Доходными постройками кв. саж.	Дворовыми постройками кв. саж.	Доходныхъ построекъ.	Дворовыхъ построекъ.	Не застроенной части участка.
I	457	148	20	33	4	63
II	211	36	12	17	6	77
III	226	32	14	14	6	80
IV	239	23	12	10	5	85
V	103	11	6	10	6	84
По городу	248	53	13	21	5	74

Слѣдовательно по всему городу средняя застроенность доходными постройками составляетъ 21%, сильно повышаясь для I центральной части города, гдѣ доходныя постройки занимаютъ до $^1/_3$ всей площади владѣній, и рѣзко понижаясь для всѣхъ остальныхъ окраинныхъ частей города, гдѣ застроенность выражается 10-17%. По отдѣльнымъ наиболѣе заселеннымъ рай-

намъ I-й части города, застроенность выражается еще болѣе высокимъ %. Такъ по I-й части въ кварталахъ сплошь заселенныхъ китайцами доходныя постройки занимаютъ до 56% всей площади участковъ, а по центральной части Свѣтланской улицы, (отъ Полтавской до Амурскаго залива) до 52-53%.

Дворовыя постройки занимаютъ въ среднемъ до 5% всей площади участка, слабо колеблясь по отдѣльнымъ частямъ города. При этомъ по I-й части отмѣчается нѣкоторое пониженіе площади занятой дворовыми постройками, что очевидно стоитъ въ связи съ большой цѣнностью земли и со стремленіемъ использовать ее возможно интенсивнѣе доходными постройками. Характернымъ фактомъ въ этомъ отношеніи является то обстоятельство, что въ кварталахъ I-й части города, заселенныхъ китайцами, гдѣ доходныя постройки занимаютъ наибольшую часть площади участковъ, дворовыми постройками занято всего лишъ 2% площади, т. е. самый минимальный % по всему городу.

Застроенность Владивостока по сравненію съ другими городами характеризуется слѣдующими цифрами:

	Годъ обслѣдованія.	Число владѣній.	Средній размѣръ строительн. участка.	Изъ 100 кв. саж. средней площади строит. участка занятаго доходными постройками (въ кв. саж.).	Изъ 100 кв. саж. строит. участка занято доходными постройками.	
					На окраинахъ.	Въ центрѣ города.
Благовѣщенскъ	1908	2880	472	8	4	19
Вятка	1904	1373	519	16	8	28
Оренбургъ	1907	?	?	11	6	14
Симбирскъ	1909	2396	477	10	3	?
Владивостокъ	1914	2294	248	21	10	32

Слѣдовательно % застроенности Владивостока по сравненію съ указанными городами значительно выше. Къ сожалѣнію въ нашемъ распоряженіи нѣтъ матеріаловъ для сравненія съ другими городами, находящихся съ Владивостокомъ въ болѣе или менѣе аналогичныхъ условіяхъ (напримѣръ Николаевъ, Одесса, Рига, Ново-Николаевскъ и пр.), но во всякомъ случаѣ приведенные выше сопоставленія указываютъ на характерныя особенности Владивостока, какъ колоніальнаго быстро растущаго города.

Достаточно указать, что изъ всѣхъ указанныхъ городовъ Владивостокъ является самымъ молодымъ. Онъ основанъ и началъ застраиваться всего лишь пятьдесятъ лѣтъ тому назадъ и окраины города давшія 10-13% застроенности фактически начали заселяться съ 1906—1908 г. г. т. е. не болѣе 6—8 лѣтъ, между тѣмъ % застроенности какъ центральной части города, такъ и окраинъ значительно выше, чѣмъ въ остальныхъ старыхъ городахъ.

Постройки. Общее количество частновладѣльческихъ построекъ равняется 5557. Ихъ распредѣленіе по матеріалу, стоимости и кубатурѣ представляется въ слѣдующемъ видѣ:

Типы построекъ.	Общее количество построекъ.	Число построекъ съ кубатурой				Стоимость построекъ въ рублях.	Общая кубатура построекъ въ куб. саж.	Средняя.	
		До 19,9	20—49,9	50—99,9	100 и бол.			Стоимость построекъ въ руб.	Кубатура построекъ въ куб. саж.
Деревянныя . . .	3794	2093	1161	393	147	6.916.000	109.270	1825	28
Смѣшанныя *) . .	480	11	111	177	181	4.022.000	52.120	8379	109
Каменныя	787	146	144	130	367	14.011.000	170.530	17.803	217
Другіе типы *) . .	301	163	73	32	33	687.000	14.500	2.283	48
Пакгаузы	195	44	41	35	75	523.000	19.690	2.682	101
Итого . . .	5.557	2.457	1.530	767	803	26.159.000	366.110	4.707	66

*) Подъ смѣшанными постройками подразумѣваются такія, у которыхъ первый этажъ каменный или кирпичный, а второй и послѣдующіе деревянные. Подъ терминомъ „другіе типы“ подразумѣваются постройки, неподходящія ни подъ одинъ изъ трехъ основныхъ типовъ, напр., постройки обложенныя кирпичемъ, желѣзобетонныя, китайскія лавки обшитыя желѣзомъ и проч.

Слѣдовательно среди построекъ преобладаютъ деревянные дома со среднимъ объемомъ 28 куб. саж. и средней стоимости до 1800 рублей. Общая стоимость такихъ построекъ, составляющихъ 68% равняется 6,900,000 рублей, т. е. они стоятъ вдвое менѣе чѣмъ 787 каменныхъ построекъ.

По отдѣльнымъ частямъ города постройки распредѣляются слѣдующимъ образомъ:

Части города.	Количество построекъ.						Общая кубатура всѣхъ построекъ въ куб. саж.		Общая стоимость всѣхъ построекъ въ рубляхъ.		Средняя стоимость построекъ. Средняя кубатура.			
	Въ абсолют. цифрахъ.	Въ %%.	Въ томъ числѣ Въ абсолютн цифрахъ Въ %%.				Въ абсолютныхъ цифрахъ.	Въ %%.	Въ абсолютныхъ цифрахъ.	Въ %%.				
			Деревян.	Смѣш.	Камен.	Друг. типы.					Деревян.	Смѣшан.	Каменныя.	Друг. типы.
I часть	2232	40,2	1060	243	595	334	263,4000	70,9	19,041,000	72,9	2800	10320	21040	2930
			47,5	10,9	26,6	15,0					45	134	259	89
II „	1157	20,9	837	148	109	63	46,960	12,9	3,517,000	13,3	1620	5960	10550	2040
			72,3	12,8	9,4	5,5					25	78	120	36
III „	830	14,9	697	40	44	49	26,770	7,3	1,876,000	7,1	1750	9580	5120	1040
			84,0	4,8	5,3	5,9					26	120	61	24
IV „	430	7,7	356	33	19	22	11,330	3,1	720,000	2,8	1320	5920	2470	410
			82,8	7,7	4,4	5,1					22	77	29	12
V „	544	9,9	498	15	14	17	8,990	2,5	591,000	2,3	990	3120	2300	1200
			91,5	2,8	2,6	3,1					16	40	27	17
Ново-Корейская слободка .	307	5,5	294	1	5	7	6,310	1,7	293,000	1,1	840	7010	6680	780
			95,5	0,3	1,6	2,3					19	139	88	20
Старо-Корейская слободка .	57	1,0	52	—	1	4	2,320	0,6	122,000	0,5	1860	—	6240	4820
			91,2	—	1,8	7,0					59		69	61
Итого . .	5557	100,0	3794	480	787	496	366,120	100,0	26,160,000	100,0	1820	8,380	17,800	2440
			68,3	8,6	14,2	8,9					29	109	216	69

Отсюда видно, что стоимость 3389 построекъ стараго города (I и II часть) равняется 22,5 мил. рублей, тогда какъ 1804 постройки новаго города (III, IV и V) оцѣниваются всего лишь въ суммѣ около 3 мил. рублей. Подобнымъ же образомъ распредѣляется и кубатура построекъ. Во всѣхъ частяхъ города преобладаютъ деревянныя постройки, составляя 48% по I-й части и доходя до 92% по V-й. Каменныя постройки по преимуществу сосредоточены въ I-й части, гдѣ онѣ составляютъ 27%. Здѣсь сосредоточены наиболѣе цѣнные многоэтажные дома. Что же касается деревянныхъ, смѣшанныхъ и построекъ другихъ типовъ, то въ I-й части средняя кубатура и стоимость ихъ значительно выше, чѣмъ въ всѣхъ остальныхъ частяхъ города. Средняя кубатура и стоимость построекъ II, III и и IV-й части выражается примѣрно одинаковыми величинами, съ повышеніемъ для каменныхъ построекъ по II-й части. Самыя мелкія и малоцѣнныя постройки находятся въ V части (Рабочая слободка).

Для характеристики построекъ по отдѣльнымъ частямъ города приведемъ среднія кубатуры и стоимости построекъ одноэтажныхъ деревянныхъ, какъ наиболѣе многочисленной группы, и для каменныхъ, какъ наиболѣе цѣнныхъ.

Части города.	Средняя кубатура.				Средняя стоимость.			
	Деревянныхъ 1-этажн. построекъ.	Каменныхъ.			Деревянныхъ 1-этажныхъ.	Каменныхъ.		
		1-этажн.	2-этажн.	3 и бол. этажн.		1-этажн.	2-этажн.	3 и бол. этажн.
I.	36	63	247	870	2400	5500	22500	79,900
II.	24	50	170	414	1600	4400	15400	38.600
III.	23	33	115	346	1500	2800	10000	30,700
IV.	21	46	179	—	1300	3600	15500	—
V.	15	20	101	—	1000	1800	8600	—
Въ среднемъ по городу .	25	56	233	820	1600	4900	21000	75,000

Большинство деревянныхъ построекъ города, не говоря уже о каменныхъ и смѣшанныхъ, имѣютъ фундаменты и крыто желѣзомъ, что видно изъ слѣдующихъ данныхъ:

Часть города.	Число деревянныхъ построекъ у которыхъ.					Изъ 100 деревянн. построекъ имѣютъ.	
	Фундаменты.		Крыши.			Фундаменты.	Желѣзныя крыши.
	Есть.	Нѣтъ.	Желѣз.	Дерев.	Др. мат.		
I.	816	244	1008	18	34	77	95
II.	689	148	751	15	71	82	90
III.	539	158	692	4	1	78	99
IV.	337	19	355	—	1	95	100
V.	431	67	495	—	3	87	99
Ново-Корейская слободка	112	182	293	1	—	38	100
Старо-Корейская слободка	51	1	52	—	—	98	100
Всего по городу	2975	819	3646	38	110	78	96

Фундаменты имѣютъ $^3/_4$ всѣхъ деревянныхъ построекъ, при чемъ только въ Ново-Корейской слободкѣ большинство построекъ на столбахъ, что объясняется особой конструкціей корейскихъ домовъ. Во всѣхъ остальныхъ частяхъ города деревянныя постройки съ фундаментами составляютъ отъ 77 до 98%.

Крыши покрыты исключительно желѣзомъ.

99% каменныхъ и смѣшанныхъ построекъ имѣютъ желѣзныя крыши. Изъ построекъ другихъ типовъ, среди которыхъ очень много малоцѣнныхъ, фундаменты имѣютъ 44%, но вмѣстѣ съ тѣмъ большинство изъ нихъ, а именно 97%, крыто желѣзомъ.

По количеству доходныхъ помѣщеній постройки распредѣляются слѣдующимъ образомъ:

Часть города.	Изъ 100 построекъ имѣютъ доходныхъ помѣщеній.			
	По 1-му	По 2	По 3	По 4 и болѣе.
I.	55	22	8	15
II.	55	26	11	8
III.	52	29	10	9
IV.	69	23	4	4
V.	81	17	2	—
Всего по городу	59	23	8	10

Отсюда видно, что преобладаютъ постройки съ однимъ доходнымъ помѣщеніемъ, составляя по отдѣльнымъ частямъ города отъ 52 до 81%. Постройки съ двумя доходными помѣщеніями составляютъ по первой части 23%, а по другимъ частямъ отъ 2 до 19%.

Населеніе. Точныя свѣдѣнія о населеніи Владивостока имѣются лишь для 1897 года, по всеобщей переписи населенія. Кромѣ того имѣются данныя объ европейскомъ населеніи за 1907 годъ, собранныя Городской Управой въ связи со школьной переписью, произведенной въ мартѣ мѣсяцѣ этого года, и обо всемъ населеніи за 1914 годъ (мартъ, апрѣль), собранныя городскимъ Статистическимъ Бюро при оцѣночно-статистическомъ обслѣдованіи города. Свѣдѣнія за 1907 и 1914-й годъ далеко не полны, т. к. они собирались по методу исчисленія населенія, а не переписи, и т. к. при этихъ обслѣдованіяхъ не регистрировалось населеніе цѣлаго ряда городскихъ районовъ, а именно Линейной слободки, Эгершельда и полосы отчужденія желѣзной дороги. Кромѣ того исчисленіе не коснулось населенія большинства казенныхъ учрежденій, и совершенно не принимались къ учету воинскія части, которыя во Владивостокѣ даютъ очень крупныя цифры. Достаточно указать, что по переписи 1897 года воинскія части дали 7873 чел. т. е. болѣе 35% всего гражданскаго населенія. Поэтому приводимыя ниже цифры за 1907 и 1914 годъ слѣдуетъ разсматривать какъ болѣе или менѣе преуменьшенныя по сравненію съ дѣйствительностью.

О національномъ и половомъ составѣ населенія за эти годы даетъ представленіе слѣдующая таблица:

Годы.	Европейское населеніе (безъ войскъ).			Азіатское населеніе (китайцы, корейцы и японцы).			Все населеніе.		
	Муж.	Жен.	Обоего пола.	Муж.	Жен.	Обоего пола.	Муж.	Жен.	Обоего пола.
1897 г. . . .	4939	2544	8483	11621	956	12577	16580	4500	21060
1907 г. . . .	10806	7714	18520	?	?	?	?	?	?
1914 г. . . .	18467	15006	33473	21804	3261	25065	40271	18267	58538

Слѣдовательно за 17 лѣтъ все населеніе увеличилось въ 2,8 раза, европейское въ 4 раза, а азіатское въ 2 раза. Далѣе приведенныя цифры указываютъ, что въ 1897 году азіатскаго населенія было на 4000 болѣе, чѣмъ европейскаго, а въ 1914 году европейскаго на 8000 болѣе, чѣмъ азіатскаго.

Для того, чтобы дать представленіе о быстротѣ роста населенія Владивостока, приведемъ % годичнаго прироста населенія, исчисленный по формулѣ сложныхъ процентовъ.

	Средній годичный приростъ въ ‰.	При указанной средней населеніе удваивается черезъ
Для всего населенія за періодъ 1897—14 г.г. т. е. за 17 лѣтъ	6,20	11,5 лѣтъ.
Для европейскаго населенія за періодъ 1897—07 г.г. т. е. за 10 лѣтъ	8,02	8,9
Для европейскаго населенія за періодъ 1907—14 г.г. т. е. за 7 лѣтъ	8,47	8,5

Отсюда видно, что населеніе Владивостока удваивается черезъ каждый 10—11 лѣтъ. За періодъ 1907—14 г., повидимому, наблюдался болѣе быстрый ростъ населенія, чѣмъ за періодъ 1897 – 07 г. г.

Для сравненія приведемъ среднія годичнаго роста населенія по другимъ городамъ:

	Среднія ежегоднаго прироста населенія въ ‰ *).
Кіевъ	4,00
Петроградъ.	3,51
Варшава.	3,92
Москва.	3,20
Харбинъ.	3,93

Слѣдовательно ростъ населенія Владивостока значительно быстрѣе чѣмъ всѣхъ указанныхъ городовъ.

Для того, чтобы выяснить какъ возростало населеніе отдѣльныхъ частей города, приведемъ цифры роста европейскаго населенія по Старому и Новому городу.

	Европейское населеніе.		Во сколько разъ увеличилось населеніе.
	1907 г.	1914 г.	
Старый городъ (I и II часть)	15,121	21,517	1,4
Новый городъ (III, IV и V часть)	3.394	11,956	3,5

*) Цифры взяты изъ труда Дубелиръ „Городскія улицы“ (ст. 6), а для Варшавы и Харбина изъ работы В. В. Солдатова „Харбинъи его пригороды“ (стр. II), но при этомъ средняя по Харбину исчислена вновь по формулѣ сложныхъ процентовъ. Способъ исчисленія среднихъ по даннымъ Дубелира неизвѣстенъ.

Такимъ образомъ, при быстромъ возрастаніи населенія вообще, особенно быстрое возрастаніе наблюдалось на окраинахъ города, т. е. въ той части селитебной площади, которая вошла въ городскую черту за послѣдніе 6—8 лѣтъ.

Переходя къ даннымъ исчисленія 1914 года, находимъ, что общее количество населенія Владивостока, не считая воинскихъ частей, равнялось 58,500 человѣкъ и распредѣлялось по отдѣльнымъ частямъ города слѣдующимъ образомъ:

Части города.	Общее количество населенія.						На 1 челов. приходится кв. саж. площади застроенныхъ участковъ.	% распредѣленіе площади застроенныхъ участковъ.
	Европейскаго.		Азіатскаго.		Всего.	Въ %%%		
	Мужч. и женщ.	Въ %%%	Мужч. и женщ.	Въ %%%				
I часть	14659	43,8	16484	65,3	31143	53,2	7,3	27,1
II часть	6858	20,5	1994	7,9	8852	15,1	13,3	17,2
III часть (вмѣстѣ съ Новой и Старой Корейской слободкой)	6053	18,1	5527	22,1	11580	19,8	11,3	21,7
IV часть	2365	7,0	915	3,6	3280	5,6	19,3	24,6
V часть	3538	10,6	145	0,6	3683	6,3	14,0	9,3
Всего по городу .	33473	100,0	25065	100,0	58538	100,0	10,3	100,0

Изъ приведенныхъ данныхъ видно, что болѣе половины всего населенія (53%) проживало въ I-й части города, при чемъ на каждаго человѣка здѣсь приходилось по 7 кв. саж. площади застроенныхъ участковъ, противъ 13 кв. саж. по другимъ частямъ города. Густота населенія по остальнымъ частямъ города значительно меньше, особенно же по сравнительно слабо застроенной IV части города (Голубиная падь), гдѣ на каждаго человѣка приходилось до 20 кв. саж.

Здѣсь необходимо отмѣтить слѣдующее характерное явленіе Густота населенія III-й части города, начавшей застраиваться лишь въ 1906—08 г. г. превзошла густоту населенія по II-й части города, начало застройки которой относится еще къ 70—80 годамъ прошлаго столѣтія. Это обстоятельство указываетъ на ту основную тенденцію роста города, которая наблюдается въ настоящее время, а именно: ростъ города идетъ по перефиріи, примыкающей къ главнѣйшимъ коммерческимъ путямъ сообщенія, т. е. къ морю и желѣзной дорогѣ, наоборотъ, въ частяхъ города болѣе отдаленныхъ отъ этихъ путей сообщенія, возрастаніе населенія и ростъ города идутъ значительно медленнѣе.

Далѣе изъ приведенныхъ данныхъ видно, что въ то время какъ европейское населеніе распредѣляется по городу въ извѣстномъ соотвѣтствіи съ площадью застроенныхъ участковъ

хотя и со значительнымъ преобладаніемъ въ пользу I-й части города,— азіатское населеніе по преимуществу сосредоточивается въ I и III частяхъ. Двѣ трети всего азіатскаго населенія живетъ въ I-й центральной части города, занимая такъ называемые китайскіе кварталы по улицамъ Пекинской, Семеновской и Алеутской. 22% живетъ въ III-й части города (Куперовской пади), сосредоточиваясь въ Ново-Корейско-Китайской Слободкѣ.

Въ остальныхъ частяхъ города азіатское населеніе составляетъ значительно меньшій процентъ, что видно изъ слѣдующихъ сопоставленій:

ЧАСТИ ГОРОДА	Изъ 100 человѣкъ населенія приходится на долю азіатскаго населенія:
I	79 человѣкъ.
II	23 —
III	48 —
IV	28 —
V	4 —
Всего по городу	43 человѣка.

Слѣдовательно азіатское населеніе въ I части составляетъ $^4/_5$ общаго количества населенія, въ III части около половины, въ II и IV частяхъ около $^1/_4$, въ V части (Рабочая Слободка) всего лишь 4%

Въ указанныхъ выше районахъ сплошного азіатскаго населенія, а именно въ Китайскихъ кварталахъ I-й части города и въ Корейско-Китайской слободкѣ, густота населенія достигаетъ максимума по сравненіи со всѣми остальными частями города, а именно:

	На 1 человѣка приходится квадратныхъ сажень застроенной площади участ.
Китайскіе кварталы I части города	2,6 кв. саж.
Ново-Корейско-Китайская слободка	6,8 „ „
I-я часть города безъ китайскихъ кварталовъ	9,6 „ „
III часть города безъ Корейско-Китайской слободки	13,6 „ „

Если обратиться къ половому составу населенія, то мы замѣтимъ сильное преобладаніе мужчинъ надъ женщинами, не только среди азіатскаго населенія, но даже и среди европейскаго:

	На 100 мужчинъ европейцевъ (не считая войскъ) приходилось женщинъ:
По переписи 1897 г.	72
По даннымъ исчисленія 1907 г.	71
„ „ 1914 г.	81

Отсюда видно, что половое соотношеніе европейскаго населенія выражается примѣрно тѣми же цифрами, что и для крупныхъ развитыхъ центровъ съ большимъ количествомъ пришлаго населенія*).

При чемъ во Владивостокѣ, также какъ и тамъ наблюдается постепенное возрастаніе женскаго населенія, что повидимому, состоитъ въ связи съ тенденціей къ болѣе прочному осѣданію пришлаго населенія.

Территоріальное распредѣленіе европейскаго населенія по полу представляется въ слѣдующемъ видѣ:

	Въ 1914 г. на 100 мужчинъ приходилось женщинъ.
I. часть	76
II. ,,	92
III. ,,	76
IV. ,,	82
V. ,,	94
По городу	81

Слѣдовательно, въ центральной, торговой I части и въ наиболѣе быстро ростущей III-й части приходится 76 женщинъ на 100 мужчинъ, тогда какъ въ II-й части города съ установившимся населеніемъ и въ V (Рабочей слободкѣ) соотношеніе женскаго населенія къ мужскому поднимается до 92—на 100. Среднее положеніе занимаетъ IV часть города (Голубиная падь и Каторжанская слободка), гдѣ указанное соотношеніе равняется 82 на 100.

Въ полномъ соотвѣтствіи съ половымъ составомъ находится и возрастной составъ европейскаго населенія, а именно:

	На 100 человѣкъ населенія приходится лицъ въ возрастѣ 15 и болѣе лѣтъ (трудоспособнаго населенія).	На 100 человѣкъ мужскаго пола приходится мужчинъ въ возрастѣ 15 и болѣе лѣтъ (трудоспособное мужское населеніе).
I часть	77	80
II ,,	67	69
III ,,	70	74
IV ,,	62	64
V ,,	58	59
По городу	71	73

*) Для сравненія приведемъ нѣсколько цифръ полового состава для Москвы и Петрограда. Въ 1882 году въ Москвѣ на 1000 мужчинъ насчитывалось 742 женщины въ 1897—755 женщинъ, (не считая вооруженной силы 783), въ 1902 г.—767 женщинъ, въ 1907 г.—803 женщины, въ 1912 г.—839 женщинъ. Въ Петроградѣ въ 1897 году на 1000 мужчинъ насчитывалось 826 женщинъ, а не считая вооруженной силы 886 женщинъ.

Отсюда видно, что трудоспособное европейское населеніе преобладаетъ по I и III частяхъ города, гдѣ женское населеніе даетъ минимальныя относительныя цифры, а наименьшія относительныя цифры трудоспособнаго населенія приходится на долю II, IV и, главтымъ образомъ, V части города, гдѣ половой составъ населенія является болѣе равномѣрнымъ.

Совершенно своеобразнымъ представляется половой и возрастной составъ азіатскаго населенія, здѣсь на 21804 человѣкъ мужчинъ, приходится всего лишь 3361 женщина, а мужчинъ въ возрастѣ 15 и болѣе лѣтъ 20942 человѣка, т. е. соотношеніе женскаго и мужского населенія выражается 15 къ 100, а трудоспособное населеніе въ возрастѣ 15 и болѣе лѣтъ составляетъ 96%. Но если мы возьмемъ I и III-ю части города, т. е. тѣ части, въ которыхъ находятся раіоны сплошного азіатскаго населенія, то получимъ нѣсколько иныя соотношенія а именно:

	На 100 мужчинъ азіатскаго населенія приходится женщинъ.	На 100 чел. мужского населенія приходится лицъ въ возрастѣ 15 и болѣе лѣтъ.
По I части города	11	98
По III части города	34	88

Разница въ половомъ и возрастномъ составѣ объясняется тѣмъ, что въ I-й части живутъ китайцы, среди которыхъ громадный перевѣсъ на сторонѣ мужского трудоспособнаго населенія, тогда какъ въ III части по преимуществу проживаютъ корейцы, половой и возрастной составъ которыхъ уже значительно болѣе приближается къ европейскому. Среднее положеніе по половому и возрастному составу занимаютъ японцы. Для характеристики этихъ трехъ національностей, по сравненіи ихъ съ европейскимъ населеніемъ, приведемъ слѣдующія относительныя цифры:

	На 100 мужчинъ приходится женщинъ.	На 100 человѣкъ приходится лицъ въ возрастѣ 15 и болѣе лѣтъ.	На 100 человѣкъ мужского населенія приходится лицъ въ возрастѣ 15 и болѣе лѣтъ.
Китайцы	5	98	99
Корейцы	69	69	71
Японцы	66	92	92
Европейцы	81	71	73

Отсюда видно, что китайское населеніе почти сплошь состоитъ изъ взрослыхъ трудоспособныхъ мужчинъ. Отношеніе женскаго населенія къ мужскому среди корейцевъ и

японцевъ равняется 66—69 къ 100, но при этомъ среди японскаго населенія работоспособный возрастъ имѣетъ значительно большее преобладаніе, чѣмъ среди корейскаго, у котораго данныя группа выражается значительно меньшими относительными величинами.

Доходныя помѣщенія.

Наиболѣе существенными признаками, которые должны быть положены въ основу группировки доходныхъ помѣщеній, какъ это выяснилось въ процессѣ статистической разработки, слѣдуетъ признать объемъ помѣщеній и ихъ территоріальное распредѣленіе (районы), назначеніе (жилыя квартиры европейскія и азіатскія, помѣщенія для торговыхъ и промышленныхъ предпріятій), и, наконецъ, платность и безплатность помѣщеній. Всѣ остальные признаки (населенность помѣщенія, матеріалъ стѣнъ и пр.) могутъ разсматриваться какъ зависимыя, наличіе или отсутствіе которыхъ обуславливается указанными выше основными признаками.

Общее количество доходныхъ помѣщеній 11.160. По назначенію помѣщенія распредѣляются на четыре категоріи, жилыя европейскія квартиры, жилыя азіатскія квартиры (населенныя китайцами, корейцами и японцами), помѣщенія торговыя (какъ спеціально торговыя, такъ и съ жилыми квартирами) и помѣщенія для промышленныхъ и фабрично заводскихъ предпріятій. Распредѣленіе доходныхъ помѣщеній по указаннымъ категоріямъ и частямъ города можетъ быть представлено слѣдующей таблицей.

Части города.	Въ абсолютныхъ цифрахъ.					Въ % %				
	Жилыя европ. квартиры.	Жилыя азіатскія квартиры.	Торговыя помѣщенія.	Промышленныя помѣщен.	Помѣщенія всѣхъ типовъ.	Жилыя европейскія квартиры.	Жилыя азіатскія квартиры.	Торговыя помѣщенія.	Помѣщенія промышленн.	Помѣщенія всѣхъ типовъ.
I.	2698	1469	1045	446	5658	41,9	59,2	70,7	57,6	50,7
II.	1503	201	172	156	2032	23,4	8,1	11,6	20,1	18,2
III.	1155	727	166	105	2153*)	18,0	29,3	11,3	13,5	19,3
IV.	471	76	57	61	665	7,4	3,1	3,8	7,9	6,0
V.	599	7	38	8	632	9,3	0,3	2,6	1,0	5,8
Всего по городу .	6426	2480	1478	776	11160	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

*) Считая въ томъ числѣ доходныя помѣщенія Новой и Старой Корейскихъ слободокъ.

Распредѣленіе по отдѣльнымъ частямъ города европейскихъ и азіатскихъ квартиръ, находится въ полномъ соотвѣтствіи съ распредѣленіемъ населенія Европейскія квартиры такъ же какъ и населеніе, распредѣлены по городу болѣе равномѣрно съ нѣкоторымъ преобладаніемъ въ пользу I-й части, гдѣ имѣются, какъ указано выше, болѣе крупные многоквартирные дома. Азіатскія квартиры сосредотачиваются главнымъ образомъ въ районѣ китайскихъ кварталовъ I-й части города и затѣмъ въ Новой Корейской-Китайской Слободкѣ по III части. Почти $^3/_4$ всѣхъ торговыхъ помѣщеній *) и болѣе половины промышленныхъ находятся въ I-й части города. Что же касается остальныхъ частей то здѣсь помѣщенія занятыя подъ торговлю, представляющія по преимуществу мелочныя лавки, составляютъ по II, III и IV частямъ города 9—10% жилыхъ европейскихъ и азіатскихъ квартиръ и по V части (Рабочая слободка)—около 6%.

Помѣщенія, занятыя подъ промышленныя предпріятія, распредѣляются по городу примѣрно въ тѣхъ же отношеніяхъ какъ и жилыя квартиры т. к. въ массѣ своей они представляютъ собою мелкія мастерскія, обслуживающія интересы окружающаго населенія (парикмахерскія, портняжныя, сапожныя, слесарныя мастерскія, кузницы и проч.). Что же касается болѣе крупныхъ фабрично-заводскихъ предпріятій, то число ихъ относительно невелико и по отдѣльнымъ частямъ города они распредѣляются болѣе или менѣе равномѣрно.

При выработкѣ нормъ доходности, къ учету принимались лишь платныя доходныя помѣщенія, и уже нормы выработанныя на основаніи этого матеріала распространились на помѣщенія занятыя безплатно. Поэтому представляется необходимымъ сопоставить объ эти категоріи помѣщеній по указанныхъ выше основнымъ признакамъ, а именно: мѣстонахожденію, назначенію и объему.

Платныя и безплатныя помѣщенія распредѣляются по отдѣльнымъ частямъ города слѣдующимъ образомъ:

Части города.	Помѣщенія всѣхъ типовъ.		
	Въ абсолютныхъ цифрахъ.		%%% платныхъ помѣщеній.
	Платныя.	Безплатныя.	
I.	4529	1129	80,0
II.	1465	567	72,1
III.	1373	780	63,7
IV.	395	270	59,4
V.	207	445	31,7
	7969	3191	72.7

*) Въ число торговыхъ помѣщеній не включены лавки Семеновск. и Мальцевск. базаровъ, числомъ до 500.

Отсюда видно, что платныя помѣщенія составляютъ почти $^3/_4$ всѣхъ помѣщеній, преобладая надъ безплатными во всѣхъ частяхъ города за исключеніемъ V-й части (Рабочая Слободка). По первой части города платныя помѣщенія составляютъ $^4/_5$ всѣхъ помѣщеній, т. е. здѣсь имущества эксплуатируются въ цѣляхъ извлеченія дохода, въ противоположность окраинамъ, гдѣ значительная часть квартиръ занята самими домовладѣльцами. Такъ напримѣръ, по Рабочей слободкѣ (V часть) домовладѣльцами занято 68% всѣхъ доходныхъ помѣщеній.

Для сопоставленія въ этомъ отношеніи Владивостока съ другими городами приведемъ слѣдующія данныя:

	Годы обслѣдованія.	% платныхъ помѣщеній.	
		По всему городу.	Въ центральн. части города.
Симбирскъ	1909 г.	менѣе 50%	?
Оренбургъ	1907 г.	56	63
Благовѣщенскъ	1908 г.	58	63
Владивостокъ	1914 г.	73	80

Отсюда видно что во Владивостокѣ эксплуатація недвижимыхъ имуществъ въ видѣ сдачи квартиръ достигаетъ значительно большихъ размѣровъ, чѣмъ въ указанныхъ городахъ.

Распредѣленіе платныхъ помѣщеній среди различныхъ типовъ по назначенію характеризуется слѣдующими относительными цифрами:

Части города.	% помѣщеній занятыхъ за плату.				
	Европейскія квартиры.	Азіатскія квартиры.	Помѣщенія торговыя.	Помѣщенія промышлен.	Помѣщенія всѣхъ типовъ.
I.	74,6	88,5	78,3	89,2	80,0
II.	67,9	84,5	86,0	81,4	72,1
III.	67,0	54,7	79,5	65,7	63,8
IV.	55,0	84,2	78,9	44,3	59,4
V.	29,0	71,4	68,4	25,0	31,4
Всего по городу	66,0	78,0	79,1	80,3	72,7

Осюда видно, что платныя помѣщенія преобладаютъ среди азіатскихъ квартиръ (за исключеніемъ Ш-й части города) и помѣщеній, занятыхъ торговыми и промышленными предпріятіями, давая большій % для центральной части города и постепенно сокращаясь для окраинъ. Исключеніе въ данномъ случаѣ представляютъ торговыя помѣщенія I-й части города, среди которыхъ % платныхъ ниже чѣмъ по II, III и IV части. Такое явленіе стоитъ въ связи съ тѣмъ обстоятельствомъ, что по Свѣтланской улицѣ болѣе крупныя торговыя предпріятія находятся въ собственныхъ помѣщеніяхъ. Объясненіе низкаго % платныхъ азіатскихъ квартиръ по Ш-й части приведено ниже.

Дадимъ болѣе подробную характеристику европейскихъ и азіатскихъ жилыхъ квартиръ. Первыя характеризуются слѣдующимъ цифрамъ:

Часть города.	Платныя.			Безплатныя.			Платныя и безплатныя вмѣстѣ.		
	Общее количество.	Въ томъ числѣ квартиръ съ объемомъ 20 и болѣе кб. саж.		Общее количество.	Въ томъ числѣ квартиръ съ объемомъ 20 и болѣе кб. саж.		Общее количество.	Въ томъ числѣ квартиръ съ объемомъ 20 и болѣе кб. саж.	
		Въ абсолютныхъ цифрахъ.	Въ %%.		Въ абсолютныхъ цифрахъ.	Въ %%.		Въ абсолютныхъ цифрахъ.	Въ %%.
I.	2013	944	46,9	685	356	52,0	2698	1300	48,2
II.	1021	202	19,8	482	115	23,9	1503	317	21,1
III.	774	44	5,7	381	53	13,9	1155	97	8,4
IV.	259	24	9,3	212	40	18,9	471	64	13,6
V.	174	5	2,9	425	11	2,6	599	16	2,7
Всего по городу . .	4241	1219	28,7	2185	575	26,3	6426	1794	27,9

Отсюда видно, что крупныя квартиры, размѣрами 20 и болѣе куб. саж. составляютъ около четверти квартиръ по всему городу, поднимаясь до половины по I-й части города и понижаются до 3—14% на окраинахъ. По II-й части города крупныя квартиры составляютъ всего лишь $^1/_5$ всѣхъ квартиръ. Болѣе высокій % крупныхъ квартиръ по IV-й части города (Голубиная Падь) сравнительно съ III-ей (Первая Рѣчка и Куперовская Падь), объясняется, повидимому, лучшей застроенностью Голубиной Пади въ части ея, ближе примыкающей къ старому городу. Этотъ районъ застроенъ лицами, взявшими городскіе участки съ торговъ въ 1907 и 1908 г.г., тогда какъ III-я часть въ большинствѣ случаевъ застраивалась мелкими постройками съ небольшими квартирами, возведенными въ періодъ захватовъ (1905—1907). Такія постройки до настоящаго времени составляютъ значительный % построекъ III-й части города.

Далѣе, изъ приведенной таблицы видно, что крупныя квартиры составляютъ значительно большій % среди безплатныхъ квартиръ, занятыхъ по преимуществу самими домовладѣльцами, чѣмъ среди платныхъ. Это явленіе лучше характеризуется слѣдующими относительными цифрами:

Части города.	Изъ 100 квартиръ съ указаннымъ объемомъ занято безплатно, т. е. по преимуществу самими домовладѣльцами.	
	До 19,9 куб. саж.	Въ 20 и болѣе куб. саж.
I.	24	27
II.	31	86
III.	31	55
IV.	42	63
V.	71	66
По всему городу .	35	32

Слѣдовательно на долю безплатныхъ европейскихъ квартиръ приходится около $^1/_3$ какъ мелкихъ, такъ и крупныхъ квартиръ, при этомъ наблюдается отмѣченное выше повышеніе числа безплатныхъ помѣщеній при переходѣ отъ центра къ окраинамъ города, а вмѣстѣ съ тѣмъ и болѣе высокій % безплатныхъ квартиръ изъ числа крупныхъ. Съ особенной рѣзкостью это явленіе наблюдается по III и IV части города, гдѣ на долю безплатныхъ помѣщеній приходится отъ 55 до 63% квартиръ крупныхъ, а на долю мелкихъ всего лишь 31—42%. Все это указываетъ, что населеніе безплатныхъ квартиръ поставлено въ значительно лучшія квартирныя условія, чѣмъ населеніе квартиръ платныхъ. Исключеніе представляетъ V часть города (Рабочая слободка), гдѣ населеніе платныхъ и безплатныхъ квартиръ поставлено въ болѣе или менѣе одинаковыя условія.

Распредѣленіе по городу азіатскихъ квартиръ, соотвѣтствуетъ распредѣленію азіатскаго населенія, что видно изъ слѣдующихъ данныхъ:

Части города.	Азіатскія квартиры.		% распредѣленія по городу азіатскаго населенія.
	Въ абсолютныхъ цифрахъ.	Въ %%.	
I.	1469	59.2	65,9
II.	201	8,4	7,9
III.	727	29,2	22,0
IV.	76	3,0	3,6
V	7	0,2	0,6
	2480	100,0	100,0

Слѣдовательно почти 60% всѣхъ азіатскихъ квартиръ находится въ I-й части города, и до 30% въ Ш-й.

По отношенію къ объему, азіатскія квартиры по этимъ двумъ частямъ города, распредѣляются слѣдующимъ образомъ:

Части города.	Азіатскія квартиры.								
	Платныя.			Безплатныя.			Платныя и безплатныя вмѣстѣ.		
	Общее количество.	Въ томъ числѣ квартиръ съ объемомъ въ 20 и болѣе кб. саж.		Общее количество.	Въ томъ числѣ квартиръ съ объемомъ въ 20 и болѣе кб. саж.		Общее количество.	Въ томъ числѣ квартиръ съ объемомъ въ 20 и болѣе кб. саж	
		Въ абсолютныхъ цифрахъ.	Въ %%.		Въ абсолютныхъ цифрахъ.	Въ %%.		Въ абсолютныхъ цифрахъ.	Въ %%.
I.	1300	235	18,1	169	44	26,1	1469	279	19,0
Ш.	398	7	1,8	329	2	0,6	727	9	1,2

Отсюда видно, что среди азіатскихъ квартиръ I части города преобладаютъ платныя квартиры. Что же касается безплатныхъ, то въ большинствѣ случаевъ они заняты арендаторами городскихъ или частновладѣльческихъ участковъ и построекъ, которые уплачиваютъ не опредѣленную квартирную плату, а лишь общую аренду за эксплуатируемыя ими имущества. Далѣе среди безплатныхъ квартиръ имѣется значительное число занятыхъ дворниками. Подъ азіатскія квартиры I-й части города заняты по преимуществу мелкія квартиры, а особенно среди платныхъ, гдѣ они составляютъ отъ 82 до 96%, но слѣдуетъ отмѣтить, что и крупныя азіатскія квартиры въ большинствѣ случаевъ представляютъ собою густо заселенныя китайскія общежитія.

По Ш-й части количество безплатныхъ квартиръ немногимъ меньше количества платныхъ, (первыхъ 55% вторыхъ 45%). Это явленіе объясняется тѣмъ, что большинство безплатныхъ квартиръ занято арендаторами городскихъ земель по преимуществу корейцами. Крупныя квартиры составляютъ всего лишь 1%.

Дачный районъ.

Дачный районъ расположенъ въ районѣ желѣзнодорожныхъ станцій Седанка, Платформа 19-й версты и Океанская. Общее количество дачныхъ участковъ по плану, утвержденному Думой 31-го іюня 1911 г. 394. Изъ нихъ лѣтомъ 1915 года было занято въ районѣ ст. Седанки 68 и въ районѣ Океанской и Платформы 185 участковъ. Нормальные размѣры участка колеблятся отъ 0,5 десятинъ до 1,5 десятинъ.

При обслѣдованіи, произведенномъ лѣтомъ 1915 года (іюль). 51 участокъ принадлежалъ дачевладѣльцамъ на правахъ собственности, 57 участковъ выкупились въ собственность съ 5-лѣтней разсрочкой, 78 арендовались на правахъ 36-лѣтней аренды съ правомъ

выкупа, и 52 на правахъ 12-лѣтней аренды (большинство дачевладѣльцевъ послѣдней категоріи въ 1915—16 гг. перешло либо на выкупъ, либо на 36-лѣтную аренду). Кромѣ того 3 участка арендовались на особыхъ условіяхъ.

Постройки дачнаго района распредѣлялись слѣдующимъ образомъ:

	Число участковъ.	Число построекъ.		Общій объемъ въ куб. саж.	Общая стоимость въ рубляхъ.	Въ среднемъ.	
		Деревянныхъ.	Другихъ типовъ.			Объемъ въ куб. саж.	Стоимость въ рубляхъ.
Седанка . . .	68	74	1	2680	144.000	31	1920
Океанская .	185	267	2	9580	487.000	36	1810
	253	341	3	12260	631.000	36	1830

Всѣ постройки крыты желѣзомъ, а фундаментовъ не было у 41 постройки въ районѣ Седанки, и у 120 въ районѣ Океанской и Платформы.

Наибольшее распространеніе имѣетъ дачные особняки, а именно:

	Число построекъ.		
	Съ одной квартирой.	Съ двумя квартир.	Съ 3 и болѣе квартирами.
Седанка	61	12	2
Океанская	205	52	12
	266	64	14

Общее количество дачныхъ квартиръ равняется 429, изъ нихъ европейскихъ квартиръ 405, азіатскихъ 12 и торговыхъ помѣщеній 12 (не считая базарныхъ лавокъ на Седанкѣ).

405 дачъ занятыхъ европейцами распредѣляются слѣдующимъ образомъ.

Часть города.	Платныя.			Безплатныя.			Платныя и безплатныя вмѣстѣ.		
	Общее количество.	Въ томъ числѣ квартиръ съ объемомъ 20 и болѣе кб. саж.		Общее количество.	Въ томъ числѣ квартиръ съ объемомъ 20 и болѣе кб. саж.		Общее количество.	Въ томъ числѣ квартиръ съ объемомъ 20 и болѣе кб. саж.	
		Въ абсолютныхъ цифрахъ.	Въ %%.		Въ абсолютныхъ цифрахъ.	Въ %%.		Въ абсолютныхъ цифрахъ.	Въ %%.
Седанка	50	23	46,0	36	17	47,2	86	40	46,5
Океанская	188	46	24,5	131	60	45,8	319	106	32,2
	238	69	29,0	167	77	46,1	405	146	36,0
Въ %%.	58,8	—	—	41,2	—	—	100	—	—

Количество платныхъ дачъ больше, чѣмъ безплатныхъ. Дачи съ объемомъ 20 и болѣе куб. саж. составляютъ болѣе трети, при чемъ онѣ по преимуществу заняты безплатно самими домовладѣльцами.

Общее населеніе дачнаго района по исчисленію, проведенному въ іюлѣ 1915 года, равнялось 2690 человѣкъ, по національности и полу оно распредѣлялось слѣдующимъ образомъ:

	Европейц.		Китайцы.		Корейцы.		Японцы.		Всего.	
	муж.	жен.	муж.	жен.	муж.	жен.	муж.	жен.	муж.	жен.
Седанка	145	261	84	1	4	—	1	9	234	271
Океанская	666	1061	363	2	18	11	23	41	1070	1115
Итого . . .	811	1322	447	3	22	11	24	50	1304	1386
									2.690	

Здѣсь, въ противоположность городу, европейское женское населеніе въ полтора раза больше мужского. Китайцы составляютъ около 17%, т. е. одинъ китаецъ приходится на 6 человѣкъ европейцевъ. Китайцы живутъ въ качествѣ боекъ, поваровъ, сторожей, возчиковъ и рабочихъ.

Оцѣночные районы и нормы для опредѣленія валовой доходности и расходовъ по домовладѣнію.

Планомъ оцѣночно-статистическихъ работъ, утвержденнымъ Городской Думой 9-го декабря 1913 года предусматривается общая переоцѣнка недвижимыхъ имуществъ по нормамъ доходности. Въ виду чего всѣ матеріалы собранные при обслѣдованіи были подвергнуты статистической разработкѣ въ цѣляхъ: 1) установленія оцѣночныхъ районовъ, 2) выработки нормъ валовой доходности и 3) опредѣленія скидокъ на расходы по домовладѣнію.

Оцѣночные районы. При районированіи за наиболѣе крупную единицу были приняты отдѣльныя части города, которыя какъ это было выяснено выше, являются вполнѣ обособленными въ топографическомъ отношеніи; и представляютъ значительныя особенности по цѣлому ряду оцѣночныхъ признаковъ (размѣры участковъ, застроеность, типы построекъ, доходность помѣщеній и пр.).

Но ограничиться при районированіи только городскими частями не представлялось возможнымъ, т. к. отдѣльные участки ихъ по цѣлому ряду признаковъ требовали подраздѣленія на болѣе мелкія территоріальныя единицы. Въ виду чего городъ, въ границахъ городскихъ частей, былъ подраздѣленъ сначала на 15 районовъ, а затѣмъ болѣе детальный анализъ оцѣночныхъ признаковъ далъ возможность провести подраздѣленія на 33 подрайона. Общая схема районированія города выражается въ слѣдующемъ видѣ:

Части города.	Число районовъ.	Число подрайоновъ.
I	7	16
II	4	9
III	2	2
IV	1	3
V	1	3
Итого	15	33

Отсюда видно, что наибольшее число подраздѣленій пришлось ввести для I части городъ (7 районовъ и 16 подрайоновъ) и для II-й (4 района и 9 подрайоновъ), т. е. для Стараго города. Весь Новый городъ (III, VI и V части) подраздѣленъ на 4 района и 8 подрайоновъ.

При районированіи города Статистическое бюро принимало во вниманіе главнымъ образомъ взаимоотношеніе валовой доходности помѣщеній и ихъ внутренняго объема, но на ряду съ этимъ учитывались другіе факторы, а именно: застроенность участковъ, распредѣленіе построекъ по матеріалу и объему, % платныхъ помѣщеній, % европейскихъ и китайскихъ квартиръ, торговыхъ и промышленныхъ помѣщеній, объемъ помѣщеній и плотность населенія.

Къ I-ой части города относятся районы I-ый (подрайоны 1, 2 и 3), II-ой (подрайоны 4, 5, 6), III-й (подрайоны 7, 8), IV-ой (подр. 13) и VII-ой (подр. 14, 15, 16).

Ко II-й части города относятся районы VIII-ой (подрайоны 17, 18, 19), IX-ый (подр. 20 21), X-ый (подр. 22), XI-ый (подр. 23, 24, 25).

Къ III-ей части—районы XII (подр. 26), XIII (подр. 27).

Къ IV-ой—районы XIV (подр. 28, 29, 30).

Къ V-ой—районы XV (подр. 31, 32 33).

I части города. Къ I-му району отнесены владѣнія, расположенныя по обѣимъ сторонамъ Свѣтланской ул. отъ Восточнаго Института до берега Амурскаго залива и по обѣимъ сторонамъ Алеутской улицы отъ Свѣтланской до вокзала. Этотъ районъ представляетъ собою центръ торговой жизни Владивостока, почти сплошь застроенный каменными домами. Здѣсь сосредоточены всѣ наиболѣе крупныя торговыя предпріятія. Роль этого района, какъ торговаго центра, опредѣлилась съ самаго основанія Владивостока.

Однако отдѣльныя части района играютъ неодинаковую роль, а потому онъ подраздѣленъ на три подрайона. Къ I-му наиболѣе центральному подрайону отнесены часть Свѣтланской улицы отъ Морского Штаба до Алеутской, вмѣстѣ съ четырьмя угловыми владѣніями, выходящими на пересѣченіе Алеутской и Свѣтланской улицы.

Къ—2-му, съ меньшей доходностью, отнесены владѣнія по Свѣтланской улицѣ—отъ Невельскаго Сада до Собора, и отъ западной границы 1-го подрайона до берега Амурскаго залива, а по Алеутской улицѣ отъ южной границы 1-го подрайона до Павловскаго переулка.

Къ—3-му подрайону отнесена остальная часть Свѣтланской ул. до Восточнаго Института и Алеутской улицы до вокзальной площади.

Указанные подрайоны характеризуются слѣдующими цифрами:

№№ подрайоновъ.	Изъ 100 кв. с. участка застроено доходными постройками.	Стоимость доходныхъ построекъ на каждыя 100 кв. саж. участка въ рубляхъ.	На 100 кв. саж. участка проживаетъ человѣкъ.	Изъ 100 доходныхъ помѣщеній приходится на долю.				Изъ 100 помѣщеній сдается за плату.	Изъ 100 европ. кв. имѣется кв. съ объемомъ.		
				Европейскихъ квартиръ.	Азіатскихъ квартиръ.	Торговыхъ помѣщеній.	Промышленныхъ помѣщеній.		До 9,9 куб. саж.	10—19,9 куб. саж.	Съ 20 и бол. к. с.
1	52	217	9	32	14	44	10	57	15	19	66
2	53	270	11	49	3	36	12	74	9	18	73
3	35	107	11	75	2	11	12	84	12	17	71
Всего по району	50	213	—	42	9	38	11	66	12	17	71

*) Подробное распредѣленіе владѣній по районамъ и подрайонамъ приведено въ I-омъ приложеніи

Отсюда видно, что I центральный подрайонъ характеризуется особенно высокимъ % торговыхъ помѣщеній. Жилыя европейскія квартиры занимаютъ здѣсь второстепенное мѣсто, составляя около 1/3 всѣхъ доходныхъ помѣщеній. Во второмъ и третьемъ подрайонѣ жилыя европейскія квартиры становятся уже преобладающимъ типомъ, составляя до 1/2 всѣхъ доходныхъ помѣщеній во второмъ, и до 3/4 въ третьемъ. При чемъ крупныя квартиры (размѣрами свыше 20 куб. саж.) даютъ здѣсь большій %, чѣмъ въ первомъ подрайонѣ.

По плотности населенія всѣ три подрайона, а особенно 1-й, нѣсколько уступаетъ сосѣднимъ, къ нимъ примыкающимъ, что объясняется преобладаніемъ здѣсь нежилыхъ помѣщеній, занятыхъ торговыми и промышленными предпріятіями. Въ смыслѣ застроенности и цѣнности возведенныхъ построекъ, первый и второй подрайоны даютъ максимальныя цифры по всему городу. Нѣсколько болѣе низкія цифры по первому подрайону объясняются тѣмъ, что значительная площадь находящихся здѣсь наиболѣе крупныхъ владѣній Т. Д. Чуринъ и К° и Т. Д. Кунстъ и Альберсъ, застроена сравнительно малоцѣнными пакгаузами и складами. Другой характерной чертой перваго подрайона является сравнительно низкій процентъ платныхъ помѣщеній т. к. наиболѣе крупныя торговыя фирмы имѣютъ здѣсь собственныя владѣнія и эксплуатируютъ ихъ подъ помѣщенія собственныхъ торгово-промышленныхъ предпріятій.

Средняя годовая плата европейскихъ квартиръ съ центральнымъ отопленіемъ, объемомъ въ 30, 50 и 75 куб. саж., являющихся наиболѣе типичными для даннаго района, выражается слѣдующими цифрами:

Подрайоны.	30 куб. саж.	50 куб. саж.	75 куб. саж.
1 подрайонъ . . .	1400	2000	2800
2 » . . .	1300	1900	2700
3 » . . .	1200	1800	2500

Доходность жилыхъ европейскихъ квартиръ достигаетъ здѣсь максимальныхъ размѣровъ.

Для характеристики доходности торговыхъ помѣщеній, имѣющихъ наибольшее значеніе по данному району, приведемъ слѣдующія цифры:

Подрайоны.	Средняя валовая доходность торговыхъ помѣщеній съ центральнымъ отопленіемъ при объемѣ:		
	30 куб. саж.	50 куб. саж.	75 куб. саж.
1	2300	3400	4800
2	2000	3000	4200
3	1700	2450	—

Отсюда видно, что доходность торговыхъ помѣщеній, падаетъ отъ подрайона къ подрайону значительно быстрѣе, чѣмъ доходность жилыхъ европейскихъ квартиръ, при чемъ

максимальной доходности торговыя помѣщенія достигаютъ въ 1-мъ подрайонѣ, гдѣ они составляютъ 44%, благодаря чему доходоспособность владѣній перваго подрайона даетъ крайне рѣзкое повышеніе по сравненію со всѣми примыкающими къ нему подрайонами.

II-й районъ обнимаетъ собою кварталы 3, 11, 12, 13, 42 и 43 въ тѣхъ частяхъ ихъ, которыя выходятъ на улицы: Маркеловскую, Фонтанную, Суйфунскую, Семеновскую, Полтавскую и ул. Петра Великаго. Районъ этотъ идетъ въ гору къ сѣверу отъ Свѣтланской улицы и благодаря крайне неудобнымъ подъемамъ по всѣмъ меридіанальнымъ улицамъ, даетъ картину рѣзкаго пониженія доходности по мѣрѣ удаленія отъ Свѣтланской улицы, но понятно, что неудобство улицъ въ значительной степени компенсируется близостью центральной части города. Районъ этотъ подраздѣленъ на три подрайона (4, 5 и 6). Къ первому изъ нихъ отнесены владѣнія, примыкающія къ границѣ I-го района, т. е. къ задамъ участковъ, выходящихъ на Свѣтланскую улицу, а равно владѣнія, выходящія на Суйфунскую и Семеновскую улицы, ко второму всѣ другія владѣнія съ выдѣленіемъ въ особый (6-й) подрайонъ имуществъ, выходящихъ на Маркеловскій пер. и восточную часть Фонтанной улицы.

Районъ этотъ характеризуется слѣдующими цифрами:

№№ подрайоновъ.	Изъ 100 кв. саж. участка застроено доходными постройками (въ кв. саж.)	Стоимость доходныхъ построекъ на каждыя 100 кв. саж. участка (въ рубляхъ).	На 100 кв. саж. участка проживаетъ человѣкъ.	Изъ 100 доходныхъ помѣщеній приходится на долю:				Изъ 100 помѣщеній сдается за плату.	Изъ 100 европ. кв. имѣется квартиръ съ объемомъ:		
				Европейскихъ квартиръ.	Азіатскихъ квартиръ.	Торговыхъ помѣщеній.	Промышленныхъ помѣщеній.		До 9,9 куб. саж.	10—19,9 кб. саж.	20 и болѣе кб. саж.
4	34	88	7	55	21	16	8	79	15	29	56
5	23	27	8	75	9	9	7	73	17	23	60
6	25	54	10	68	24	21	6	87	24	33	43
Итого . . .	30	47		69	16	8	7	79	19	28	53

Слѣдовательно застроенность района и цѣнность построекъ, а особенно послѣдняя, значительно ниже чѣмъ въ первомъ центральномъ районѣ, но при этомъ въ 4-мъ подрайонѣ ближе всего лежащемъ къ Свѣтланской улицѣ, какъ застроенность такъ и цѣнность построекъ стоитъ, примѣрно на томъ же уровнѣ, что и въ 3 подрайонѣ, отнесенномъ къ первому району.

Среди доходныхъ помѣщеній преобладаютъ европейскія жилыя квартиры, а особенно въ 5 подрайонѣ, гдѣ онѣ составляютъ $^3/_4$ всѣхъ доходныхъ помѣщеній. По 4-му и 6-му подрайону наряду съ европейскими квартирами имѣется сравнительно высокій $^0/_0$ азіатскихъ квартиръ, которыя сосредоточены главнымъ образомъ по улицамъ Семеновской, Фонтанной и частью Суйфунской.

До 80$^0/_0$ всѣхъ квартиръ сдаются въ наймы, при чемъ крупныя квартиры (20 куб. саж. и болѣе) составляютъ 53$^0/_0$, т. е. примѣрно столько же сколько имѣется ихъ и въ другихъ болѣе центральныхъ районахъ съ преобладаніемъ европейскихъ квартиръ, а именно въ V, гдѣ такихъ квартиръ 49$^0/_0$ въ IV, гдѣ ихъ 54$^0/_0$.

Средняя квартирная плата наиболѣе типичныхъ для даннаго района европейскихъ квартиръ, отапливаемыхъ печами, съ объемомъ въ 15, 20 и 40 куб. саж. выражается въ слѣдующихъ цифрахъ:

Подрайоны.	Средняя валовая доходность европейскихъ квартиръ съ объемомъ:		
	15 кб. саж.	20 кб. саж.	40 кб. саж.
4	577	712	1249
5	529	553	1147
6	503	620	1089

Ш-й районъ, непосредственно примыкающій ко II-му въ сѣверномъ направленіи, обнимаетъ собою части кварталовъ 27, 34 и 39 и полностью кварталы 47 и 48, т. е. владѣнія выходящія на улицы Суйфунскую (сѣверная часть) Пологую и Комаровскую. Онъ подраздѣляется на два подрайона—7, лежащій ближе къ центру, и 8-й, расположенный на болѣе возвышенной части 47-го и съ сѣверной части 39-го кварталовъ.

Районы эти характеризуются слѣдующими цифрами:

№№ подрайоновъ.	Изъ 100 кв. саж. участка застроено доходными постройками (въ кв. саж.)	Стоимость доходныхъ построекъ на каждыя 100 кв. саж. участка (въ руб.)	На 100 кв. саж. участка проживаетъ человѣкъ.	Изъ 100 доходныхъ помѣщеній приходится на долю:				Изъ 100 помѣщеній сдается за плату.	Изъ 100 европ. кв. имѣется кв. съ объемомъ.		
				Европейскихъ квартиръ.	Азіатскихъ квартиръ.	Торговыхъ помѣщеній.	Промышленныхъ помѣщеній.		До 9,9 кб. саж.	10—19,9 кб. саж.	20 и болѣе кб. саж.
7	19	41	8	89	6	3	2	83	27	33	40
8	18	33	7	88	5	1	6	78	19	41	40
Итого . . .	19	38		89	6	2	3	82	24	36	40

Слѣдовательно застроенность этого района доходными постройками не достигаетъ $^1/_5$ площади владѣній.

Среди доходныхъ помѣщеній преобладаютъ европейскія квартиры, составляющія 90% всѣхъ доходныхъ помѣщеній. При чемъ на ряду съ крупными (20 и болѣе куб. саж.) пріобрѣтаютъ значеніе среднія и мелкія квартиры, которыя вмѣстѣ составляютъ до 60%.

До 82% всѣхъ помѣщеній сдаются въ наймы.

Валовая доходность типичныхъ европейскихъ квартиръ съ объемомъ 10, 15 и 20 куб. саж. выражается слѣдующими цифрами:

Подрайоны.	Средняя валовая доходность европейскихъ квартиръ съ объемомъ.		
	10 куб. саж.	15 куб. саж.	20 куб. саж.
7	323	428	534
8	274	364	455

Къ IV-му району (9 подройону) отнесены кварталы со сплошнымъ китайскимъ населеніемъ.

Районъ этомъ характеризуется слѣдующими цифрами:

№№ подрайоновъ.	Изъ 100 к. с. участка застроено доходными постройк. (въ кв. саж.).	Стоимость доходн. построекъ на каждыя 100 кв. саж. участка (въ руб.).	На 100 кв. саж. участка проживаетъ человѣкъ.	Изъ 100 доходныхъ помѣщеніи приходится на долю.				Изъ 100 помѣщен. сдается за плату.
				Европейскихъ квартиръ.	Азіатскихъ квартиръ.	Торговыхъ помѣщеній.	Промышлен. предпріятій.	
9	57	111	36	8	62	24	6	90

Слѣдовательно застроенность его достигаетъ 57%, т. е. максимальной цифры по всему городу. Стоимость построекъ въ большинствѣ случаевъ каменныхъ 110 руб. на каждыя 100 кв. саж. застроеннаго участка, т. е. равняется относительной стоимости построекъ 3-го подрайона, находящагося въ центральной части города.

Густота населенія достигаетъ здѣсь максимума по всему городу, а именно 38 человѣкъ на каждыя 100 кв. саж. застроеннаго участка, т. е. населеніе здѣсь въ три-шесть разъ плотнѣе, чѣмъ въ другихъ районахъ съ преобладающимъ европейскимъ населеніемъ, гдѣ на каждыя 100 кв. саж. приходится отъ 6 до 11 человѣкъ.

Въ виду преобладанія азіатскаго, и, главнымъ образомъ, китайскаго населенія здѣсь наибольшій % приходится на азіатскія жилыя квартиры, составляющія около $^2/_3$ всѣхъ доходныхъ помѣщеній. На ряду съ ними имѣется значительное число торговыхъ помѣщеній, по преимуществу занятыхъ китайцами, т. к. этотъ районъ представляетъ собою сосредоточіе китайской торговли.

Среди китайскихъ квартиръ преобладаютъ мелкія и среднія квартиры, а именно на 100 азіатскихъ квартиръ приходится квартиръ съ объемомъ:

Подрайоны.	До 9,9 куб. саж.	10—19,9 куб. саж.	20 и болѣе кб. саж.
9-й	41	37	22

При этомъ слѣдуетъ отмѣтить, что болѣе крупныя квартиры въ большинствѣ случаевъ, представляютъ собою густо населенныя китайскія общежитія.

Средняя годовая плата типичныхъ азіатскихъ квартиръ этого района выражается въ слѣдующихъ цифрахъ:

5 куб. саж.	10 куб. саж.	15 куб. саж.	20 куб. саж.
180 р.	250 р.	330 р.	400 р.

Каждая такая квартира, несмотря на свои размѣры, обычно разбита деревянными перегородками на отдѣльныя коморки.

Въ нѣсколько иныя условія поставлены владѣнія этого района, выходящія на Корейскую улицу. Близость крупнаго торговаго центра, въ видѣ Семеновскаго базара, ведетъ къ тому, что торговыя помѣщенія цѣнятся здѣсь дороже чѣмъ въ другихъ частяхъ района, а потому и наемная плата за нихъ стоитъ выше. На другихъ типахъ доходныхъ помѣщеній близость Семеновскаго базара не отражается, и доходность помѣщеній, главнымъ образомъ азіатскихъ квартиръ, стоитъ на томъ же уровнѣ, что и въ другихъ частяхъ района.

Къ V-му району отнесены владѣнія, расположенныя по обѣимъ сторонамъ Китайской улицы, а равно и всѣ кварталы, лежащія къ сѣверу отъ района сплошь заселеннаго китайцами.

Районъ этотъ характеризуется слѣдующими цифрами:

№№ подрайоновъ.	Изъ 100 кв. саж. участка застроено доходными постройками (въ кв. саж.)	Стоимость доходныхъ построекъ на каждыя 100 кв. саж. участка (въ руб.)	На 100 кв. саж. участка проживаетъ человѣкъ.	Изъ 100 доходныхъ помѣщеній приходится на долю:				Изъ 100 помѣщеній сдается за плату.	Изъ 100 европ. кв. имѣется кв. съ объемомъ.		
				Европейскихъ квартиръ.	Азіатскихъ квартиръ.	Торговыхъ помѣщеній.	Промышленныхъ помѣщеній.		До 9,9 кб. саж.	10—19,9 кб. саж.	20 и болѣе кб. саж.
10	39	99	12	43	14	26	17	74	18	24	58
11	38	75	16	58	17	14	11	80	30	30	40
12	32	48	21	48	32	10	10	76	43	36	21
	36	72	17	53	21	15	11	78	32	30	38

По густотѣ населенія районъ этотъ занимаетъ второе мѣсто (17 ч. на 100 кв. саж.), что опять таки объясняется большимъ % здѣсь азіатскаго населенія. Въ 12 подрайонѣ, гдѣ азіатскія квартиры составляютъ 32%, и густота населенія достоитъ значительно выше, а именно 21 человѣкъ на 100 кв. саж. Въ 10 подрайонѣ, расположенномъ по обѣимъ сторонамъ Китайской улицы, число болѣе крупныхъ квартиръ, относительная стоимость построекъ и число торговыхъ помѣщеній стоятъ значительно выше чѣмъ въ другихъ подрайонахъ. По всѣмъ этимъ даннымъ 10-й подрайонъ стоитъ ближе всего къ центральной части города, къ которой онъ непосредственно примыкаетъ. Подрайоны 11 и особенно 12-й имѣютъ большое сходство съ непосредственно примыкающимъ къ нимъ районамъ сплошь заселеннымъ китайцами (подрайонъ 9-й).

Сдача квартиръ въ наемъ во всѣхъ указанныхъ подрайонахъ имѣетъ большое распространеніе, и платныя помѣщенія составляютъ отъ 74 до 80%.

Средняя валовая доходность типичныхъ европейскихъ квартиръ выражается слѣдующими цифрами.

Подрайоны.	Средняя валовая доходность европейскихъ квартиръ съ объемомъ.		
	15 кб. саж.	20 кб. саж.	40 кб. саж.
10	482	618	1152
11	470	600	1119
12	418	533	996

IV районъ, расположенный къ югу отъ Свѣтланской улицы, за исключеніемъ владѣній, выходящихъ на Свѣтланскую и Алеутскую улицы, характеризуется слѣдующими цифрами:

№№ подрайоновъ.	Изъ 100 кв. саж. участка застроено доходными постройками (въ кв. саж.)	Стоимость доходныхъ построекъ на каждыя 100 кв. саж. участка (въ рубляхъ).	На 100 кв. саж. участка проживаетъ человѣкъ.	Изъ 100 доходныхъ помѣщеній приходится на долю:				Изъ 100 помѣщеній сдается за плату.	Изъ 100 европ. кв. имѣется квартиръ съ объемомъ:		
				Европейскихъ квартиръ.	Азіатскихъ квартиръ.	Торговыхъ помѣщеній.	Промышленныхъ помѣщеній.		До 9,9 куб. саж.	10—19,9 куб. саж.	20 и болѣе куб. саж.
13	25	50	8	77	8	11	4	80	24	27	49

Слѣдовательно доходными постройками занято четверть площади всѣхъ строительныхъ участковъ, а стоимость построекъ составляетъ до 50 руб. на каждыя 100 кв. саж. Въ этомъ отношеніи V-й районъ стоитъ ближе всего ко II-му району, который, какъ и разсматриваемый районъ, непосредственно примыкаетъ къ центральной части города. Помѣщенія сдающіяся за плату составляютъ 80%, а преобладающимъ среди нихъ типомъ являются европейскія квартиры, среди которыхъ половина приходится на долю болѣе крупныхъ.

Доходность типичныхъ европейскихъ квартиръ выражается въ слѣдующихъ цифрахъ:

Подрайоны:	Средняя валовая доходность европейскихъ квартиръ съ объемомъ:		
	15 кб. саж.	20 кб. саж.	40 кб. саж.
13	475	588	1039

Но слѣдуетъ указать, что доходность квартиръ, расположенныхъ по 1-й Морской, Посьетской, Федоровской и той части Корейской улицы, которая примыкаетъ къ Свѣтланской стоитъ нѣсколько выше, чѣмъ въ остальныхъ частяхъ района.

Къ VII району отнесены владѣнія, выходящія на Свѣтланскую улицу отъ Восточнаго Института до Петропавловскаго переулка, на Пушкинскую, Ботаническую, Невельскую и Портовыя улицы. Районъ этотъ расположенъ по склону горы со значительнымъ

уклономъ, благодаря чему продольныя улицы либо совершенно не имѣютъ между собою непосредственнаго сообщенія, либо же оно крайне неудовлетворительно, въ виду чего подраздѣленіе на подрайоны проведено по продольнымъ улицамъ. Къ 14-му, болѣе доходному подрайону отнесены владѣнія, выходящія на Свѣтланскую и Пушкинскую улицы, къ 15-му на южную часть Ботанической улицы, Невельскую, Портовыя, Успенскую и владѣнія занимающія южную половину 41 квартала, и, наконецъ, къ 16-му подрайону — владѣнія, находящіяся въ сѣверной нагорной части Ботанической улицы и въ сѣверной половинѣ 41-го квартала.

Районъ этотъ характеризуется слѣдующими цифрами:

№№ подрайоновъ.	Изъ 100 кв. саж. участка застроено доходными постройками (въ кв. саж.).	Стоимость доходныхъ построекъ на каждыя 100 кв. саж. участка (въ рубл.).	На 100 кв. саж. участка проживаетъ человѣкъ.	Изъ 100 доходныхъ помѣщеній приходится на долю:				Изъ 100 помѣщеній сдается за плату.	Изъ 100 европ кв. имѣется кварт. съ объемомъ:		
				Европейскихъ квартиръ.	Азіатскихъ квартиръ.	Торговыхъ помѣщеній.	Промышленныхъ помѣщеній.		До 9,9 кв. саж.	10—19,9 кб. саж.	20 и болѣе кб. саж.
14	17	34	5	78	6	12	4	75	20	24	56
15	21	45	8	81	3	8	8	81	20	26	54
16	16	23	6	95	3	2	—	80	13	34	53
	19	37	6	81	4	9	6	79	19	27	54

Слѣдовательно здѣсь преобладаютъ крупныя европейскія квартиры (20 куб. саж. и болѣе). Застроенность и относительная стоимость построекъ стоятъ ниже, чѣмъ во всѣхъ другихъ районахъ I части города, приближаясь въ этомъ отношеніи къ болѣе доходнымъ районамъ II-й части города.

Средняя валовая доходность типичныхъ европейскихъ квартиръ выражается слѣдующими цифрами:

Подраойны.	Средняя валовая доходность европейскихъ квартиръ съ объемомъ.		
	15 куб. саж.	20 куб. саж.	40 куб. саж.
14	511	632	1105
15	486	602	1063
16	438	542	957

II-я часть города подраздѣлена на четыре района и девять подрайоновъ.

Къ VIII району (подрайоны 17, 18 и 19) отнесены восточная часть стараго города—Матросская слободка отъ Гайдамакскаго оврага до Луговой улицы. Районъ этотъ подраздѣляется на три подрайона: лежащій ближе къ Гайдамакскому оврагу 17-й болѣе доходный, примыкающій къ Свѣтланской и Ивановской улицамъ 18-й со средней доходностью и расположенный въ нагорной части Матросской Слободки—19-й съ минимальной доходностью.

Районъ этотъ характеризуетя слѣдующими относительными цифрами:

№№ подрайоновъ.	Изъ 100 кв. с. участка застроено доходными постройками (въ кв. саж.).	Стоимость доходныхъ помѣщеній на каждыя 100 кв. с. (въ рубляхъ).	На 100 кв. с. участка проживаетъ человѣкъ.	Изъ 100 доходныхъ помѣщеній приходится на долю.				Изъ 100 помѣщеній сдается за плату.	Изъ 100 европеск. кв. имѣется квар. съ объемомъ.		
				Европейскихъ квартиръ.	Азіатскихъ квартиръ.	Торговыхъ помѣщеній.	Промышленныхъ помѣщеній.		До 9,9 куб. саж.	10—19,9 куб. саж.	20 и болѣе куб. саж.
17	15	29	6	77	5	9	9	72	44	31	25
18	20	30	9	61	17	13	9	71	41	40	19
19	15	19	9	82	13	2	3	67	59	34	7
	18	28	—	69	13	10	8	71	45	37	18

Большинство доходныхъ помѣщеній (отъ 66 до 72%) сдается въ наймы. Преобладаютъ мелкія и среднія европейскія квартиры. Крупныя квартиры (20 куб. саж. и болѣе) составляютъ 25% лишь по 17-му болѣе доходному подрайону, для остальныхъ подрайоновъ % этотъ падаетъ до 19%.

Средняя доходность типичныхъ европейскихъ квартиръ выражается слѣдующими цифрами:

Подрайоны.	Средняя валовая доходность европейскихъ квартиръ съ объемомъ.		
	10 куб. саж.	15 куб. саж.	20 куб. саж.
17	229	323	418
18	216	287	377
19	192	272	351

IX районъ занимаетъ мѣсто между Гайдамакскимъ оврагомъ и Мальцевской улицей и характеризуется слѣдующими данными:

№№ подрайоновъ.	Изъ 100 кв. саж. участка застроено доходными постройками (въ кв. саж.).	Стоимость доходныхъ построекъ на каждыя 100 кв. саж. участка (въ рубл.).	На 100 кв. саж. участка проживаетъ человѣкъ.	Изъ 100 доходныхъ помѣщеній приходится на долю:				Изъ 100 помѣщеній сдается за плату.	Изъ 100 европ. кв. имѣется кварт. съ объемомъ:		
				Европейскихъ квартиръ.	Азіатскихъ квартиръ.	Торговыхъ помѣщеній.	Промышленныхъ помѣщеній.		До 9,9 куб. саж.	10—9,9 кв. саж.	20 и болѣе кб. саж.
20	24	50	9	66	11	10	13	80	34	29	37
21	18	27	7	90	7	2	1	75	39	42	19
	19	37		78	9	6	7	78	37	37	26

Къ 20-му подрайону отнесены владѣнія, выходящія на Свѣтланскую улицу и лежащія въ районѣ Мальцевскаго базара по Мальцевской, Абрекской, Маньчжурской и Линевичевской улицамъ.

Къ 21-му подрайону отнесены всѣ остальныя владѣнія, расположенныя въ нагорной части района. Разница въ топографіи обоихъ подрайоновъ отражается на застроенность владѣній и на стоимости построекъ. Въ 21-мъ подрайонѣ застроенность почти въ полтора раза, а относительная стоимость построекъ въ два раза ниже чѣмъ въ подрайонѣ 20-мъ. Въ 21-мъ подрайонѣ преобладаютъ европейскія квартиры, главнымъ образомъ мелкія и среднія, тогда какъ въ 20-мъ, примыкающемъ къ Мальцевскому базару, на ряду съ европейскими квартирами, пріобрѣтаютъ большое значеніе помѣщенія, занятыя подъ торговыя и промышленныя предпріятія, а равно и азіатскія квартиры. Въ наймы отдаются отъ 75 до 80% всѣхъ доходныхъ помѣщеній.

Валовая доходность типичныхъ для даннаго района европейскихъ квартиръ выражается слѣдующими цифрами:

Подрайоны.	Средняя валовая доходность европейскихъ квартиръ съ объемомъ.		
	10 кб. саж.	15 кб. саж.	20 кб. саж.
20	268	379	490
21	249	353	456

X-й районъ (22-й подрайонъ) расположенъ по Свѣтланской и Лазаревской улицамъ между Мальцевскимъ базаромъ и Жариковской площадкой.

Районъ характеризуется слѣдующими цифрами:

№№ подрайоновъ.	Изъ 100 кв. с. участка застроено доходными постройками (кв. саж.	Стоимость доходныхъ построекъ на каждыя 100 кв. саж. участка въ рубляхъ.	На 100 кв. саж. участка проживаетъ человѣкъ.	Изъ 100 доходныхъ помѣщеній приходится на долю:				Изъ 100 помѣщеній сдается за плату.	Изъ 100 европ. кв. имѣется кварт. съ объемомъ:		
				Европейскихъ квартиръ.	Азіатскихъ квартиръ.	Торговыхъ помѣщеній.	Промышленныхъ помѣщеній.		До 9,9 кб. саж.	10—19,9 кб. саж.	20 и болѣе кб. саж.
22	18	37	6	52	7	15	16	79	31	25	44

Изъ этихъ данныхъ видно, что въ 22-мъ подрайонѣ на ряду съ европейскими квартирами, изъ числа которыхъ 44% крупныхъ, имѣется довольно значительное число помѣщеній занятыхъ торговыми и промышленными предпріятіями, которыя сосредоточенны преимущественно по Свѣтланской улицѣ. До 80% всѣхъ помѣщеній сдается за плату.

Средняя валовая доходность типичныхъ европейскихъ квартиръ съ объемомъ въ 15, 20 и 30 куб. саж. равняется 416, 452 и 732 руб., т. е. по величинѣ доходности районъ этотъ стоитъ примѣрно на томъ же уровнѣ, что и другіе районы непосредственно примыкающіе къ центральной части города (районы V, VI и VII).

Къ XI району отнесена Дежневская слободка, подраздѣленная на три подрайона: къ 23-му, находящемуся въ наиболѣе выгодныхъ топографическихъ условіяхъ отнесены владѣнія расположенныя по Ботанической улицѣ и часть квартала „Ж“ выходящая на 3 Портовую улицу. Къ 25-му отнесены владѣнія наименѣе удобныя въ топографическомъ отношеніи и лежащія ближе къ Рабочей слободкѣ. 24-й подрайонъ занимаетъ промежуточное положеніе.

Районъ характеризуется слѣдующими цифрами:

№№ подрайоновъ.	Изъ 100 кв. саж. участка застроено доходными постройками (въ кв. саж.).	Стоимость доходныхъ построекъ на каждыя 100 кв. саж. участка (въ рубл.).	На 100 кв. саж. участка проживаетъ человѣкъ.	Изъ 100 доходныхъ помѣщеній приходится на долю:				Изъ 100 помѣщеній сдается за плату.	Изъ 100 европ. кв. имѣется кварт. съ объемомъ:		
				Европейскихъ квартиръ.	Азіатскихъ квартиръ.	Торговыхъ помѣщеній.	Промышленныхъ помѣщеній.		До 9,9 кб. саж.	10—19,9 кб. саж.	20 и болѣе кб. саж
23	16	20	10	89	4	3	4	67	76	19	5
24	13	17	7	90	5	3	2	57	70	15	15
25	11	11	9	92	5	3	—	64	85	14	1
	13	15	—	90	5	2	3	62	78	15	7

Отсюда видно, что въ наиболѣе выгодныхъ условіяхъ находится 23 подрайонъ, а въ наименѣе выгодныхъ 25.

По всѣмъ подрайонамъ преобладаютъ самыя мелкія европейскія квартиры. Помѣщенія сдающіяся за плату составляютъ отъ 57 до 67%.

Средняя валовая доходность типичныхъ европейскихъ квартиръ выражается въ слѣдующихъ цифрахъ:

Подрайоны.	Средняя валовая доходность европейскихъ квартиръ съ объемомъ:		
	5 куб. саж.	10 куб. саж.	15 куб. саж.
23	165	280	396
24	154	261	369
25	136	232	328

Ш-я часть города*) распредѣлена на два района: XII (подрайонъ 26) болѣе доходный, лежитъ ближе къ города и XIII (подрайонъ 27) менѣе доходный расположенъ сѣвернѣе Благовѣщенской улицы.

*) Старая и Новая Корейская слободки въ оцѣнку не введены т. к. возведенныя здѣсь постройки согласно договоровъ являются собственностью города.

Характеризуются оба эти района слѣдующими цифрами:

№№ подрайоновъ.	Изъ 100 кв. саж. участка застроено доходными постройками (въ кв. саж.).	Стоимость доходныхъ построекъ на каждыя 100 кв. саж. участка (въ рубл.).	На 100 кв. саж. участка проживаетъ человѣкъ.	Изъ 100 доходныхъ помѣщеній приходится на долю:				Изъ 100 помѣщеній сдается за плату.	Изъ 100 европ. кв. имѣется кварт. съ объемомъ:		
				Европейскихъ квартиръ.	Азіатскихъ квартиръ.	Торговыхъ помѣщеній.	Промышленныхъ помѣщеній.		До 9,9 куб. саж.	10 — 9,9 кв. саж.	20 и болѣе кб. саж.
26	13	16	7	76	9	7	8	68	54	39	7
27	14	20	8	74	10	9	7	70	58	33	9
		19	7	75	9	8	8	69	57	34	9

Слѣдовательно и степень застроенности и цѣнность построекъ стоитъ здѣсь значительно ниже, чѣмъ въ Старомъ городѣ, но несмотря на это помѣщенія сдающіяся за плату составляютъ до 70%, среди нихъ около трехъ четвертей приходится на долю европейскихъ квартиръ по преимуществу мелкихъ и среднихъ.

Средняя валовая доходность европейскихъ квартиръ характеризуется слѣдующими цифрами:

Подрайоны.	Средняя валовая доходность типичныхъ европейскихъ квартиръ съ объемомъ:		
	5 куб. саж.	10 куб. саж.	15 куб. саж.
26	143	215	286
27	126	188	250

IV часть отнесена къ одному (XIV-му) району, который подраздѣляется на три подрайона: 28-й, лежащій ближе къ старому городу (южная часть Голубиной пади)—болѣе доходный, 29, такъ называемая Каторжанская слободка, расположенъ близъ полотна желѣзной дороги, со средней доходностью, и 30 (Сѣверная часть Голубиной пади), занимающій промежуточное положеніе между 28-мъ и 30-мъ подрайонами съ минимальной доходностью.

IV-я часть характеризуются слѣдующими цифрами:

№№ подрайоновъ.	Изъ 100 кв. с. участка застроено доходными постройками (кв. саж.)	Стоимость доходныхъ построекъ на каждыя 100 кв. саж. участка въ рубляхъ.	На 100 кв. саж. участка проживаетъ человѣкъ.	Изъ 100 доходныхъ помѣщеній приходится на долю:				Изъ 100 помѣщеній сдается за плату.	Изъ 100 европ. кв. имѣется кварт. съ объемомъ:		
				Европейскихъ квартиръ.	Азіатскихъ квартиръ.	Торговыхъ помѣщеній.	Промышленныхъ помѣщеній.		До 9,9 кб. саж.	10—19,9 кб. саж.	20 и болѣе кб. саж.
28	14	18	5	92	—	3	4	60	29	45	26
29	8	8	6	59	22	14	5	67	66	29	5
30	10	13	5	76	3	5	16	49	44	41	15
	—	11	5	71	11	9	9	59	49	37	14

Среди доходныхъ помѣщеній преобладаютъ европейскія квартиры: Въ 30-мъ подрайонѣ (Каторжанская слободка) имѣется сравнительно высокій % азіатскихъ квартиръ и торговыхъ помѣщеній. Въ 28-мъ подрайонѣ среди европейскихъ квартиръ преобладаютъ среднія и частью крупныя квартиры, а въ 29 и 30-мъ—мелкія и среднія. Сдача помѣщеній въ наемъ шире распространена въ 28 и 29 подрайонахъ, тогда какъ въ 30-мъ помѣщенія сдающіяся за плату составляютъ всего лишь 49%.

Средняя валовая доходность типичныхъ европейскихъ квартиръ выражается слѣдующими цифрами:

Подрайоны.	Средняя валовая доходность европейскихъ квартиръ съ объемомъ:		
	5 куб. саж.	10 куб. стж.	15 куб. саж.
28	153	224	294
29	132	202	271
30	120	195	270

V-я часть Рабочая слободка (районъ XV) представляетъ собою наиболѣе отдаленную и наименѣе доходную часть города. Она подраздѣлена на три подрайона:—31-ый болѣе доходный, лежащій ближе къ городу, 33—съ минимальной доходностью, расположенный

по сѣверо-западной окраинѣ этой части города, и 32 со средней доходностью, занимающій промежуточное положеніе между двумя указанными подрайонами.

V часть характеризуется слѣдующими относительными цифрами:

№№ подрайоновъ.	Изъ 100 кв. саж. участка застроено доходными постройками (въ кв. саж.).	Стоимость доходныхъ построекъ на каждыя 100 кв. саж. участка (въ рубляхъ).	На 100 кв. саж. участка проживаетъ человѣкъ.	Изъ 100 доходныхъ помѣщеній приходится на долю:				Изъ 100 помѣщеній сдается за плату.	Изъ 100 европ. кв. имѣется квартиръ съ объемомъ:		
				Европейскихъ квартиръ.	Азіатскихъ квартиръ.	Торговыхъ помѣщеній.	Промышленныхъ помѣщеній.		До 9,9 куб. саж.	10—19,9 кб. саж.	20 и болѣе кб. саж.
31	13	14	9	88	2	9	1	40	66	30	4
32	10	11	7	94	1	4	1	26	68	29	3
33	9	10	6	95	1	3	1	29	80	18	2
	—	11	7	92	1	6	1	32	71	26	3

Здѣсь преимущественно сосредоточены самыя мелкія европейскія квартиры съ объемомъ до 10 куб. саж. За плату сдается всего лишь треть всѣхъ доходныхъ помѣщеній, а остальныя заняты самими домовладѣльцами.

Средняя валовая доходность европейскихъ квартиръ выражается въ слѣдующихъ цифрахъ:

Подрайоны.	Средняя валовая доходность европейскихъ квартиръ съ объемомъ.		
	5 куб. саж.	10 куб. саж.	15 куб. саж.
31	106	173	240
32	92	152	210
33	81	132	184

Дачный районъ (XVI) подраздѣленъ на три подрайона: къ 34-му отнесены дачныя участки около ст. Седанка, къ 35-му участки около станціи Платформа и Океанской, лежащіе ближе къ морю, и къ 36-му участки болѣе удаленные отъ моря. Наиболѣе доходнымъ райономъ является 35, а наименѣе доходнымъ 34.

Районы эти характеризуются слѣдующими цифрами:

№№ подрайоновъ.	Изъ 100 помѣщ. сдается за плату.	Изъ 100 европ. квартиръ имѣется квартиръ съ объемомъ:		
		До 9,9 куб. саж.	10—19,9 куб. саж.	20 и болѣе куб. саж.
Седанка	60	17	36	47
Океанская и Платформа .	60	26	41	33
	60	24	40	36

Средняя валовая доходность за сезонъ выражается слѣдующими цифрами.

Подрайоны.	Средняя валовая доходность европейск. квартиръ съ объемомъ (лѣтній сезонъ).		
	20 куб. саж.	15 куб. саж.	10 куб. саж.
Седанка 34 . .	161	212	283
Океанская и Платформа. 35 . .	183	247	311
36 . .	174	228	296
Дачи особняки.	—	299	364

Нормы валовой доходности. По плану работъ, утвержденному Думой 9-го декабря 1913 года, для опредѣленія нормъ доходности помѣщеній по отдѣльнымъ районамъ въ качествѣ основныхъ признаковъ были приняты: внутренній объемъ помѣщеній, назначеніе его (квартиры европейскія, азіатскія, помѣщенія торговыя и промышленныя), этажность и способъ отопленія (печи, центральное отопленіе).

При выработкѣ нормъ доходности былъ примѣненъ методъ линейной интерполяціи по способу наименьшихъ уклоненій*).

При составленіи формулъ для опредѣленія валовой доходности, всѣ платныя доходныя помѣщенія даннаго района распредѣлялись по ихъ назначенію, этажности и способу отопленія и для каждой изъ этихъ группъ выводилась особая формула, при чемъ для опредѣленія параметровъ въ качествѣ функціи принималась валовая доходность (~~установленное~~ валовое обозначеніе—у), а въ качествѣ независимаго перемѣннаго внутренній объемъ помѣщеній (условное обозначеніе—V). Послѣ опредѣленія основныхъ формулъ по оцѣночнымъ районамъ опредѣлялось отклоненіе фактической доходности отъ вычисленной по нормамъ для отдѣльныхъ подрайоновъ, и путемъ помноженія основной формулы на коэффиціентъ отклоненія получались формулы для опредѣленія валовой доходности по данному подрайону для даннаго типа помѣщеній.

Для наиболѣе распространенныхъ типовъ помѣщеній, а именно: для жилыхъ европейскихъ квартиръ нормы доходности выработаны для всѣхъ подрайоновъ. При этомъ для отдѣльныхъ группъ владѣній приходилось вносить поправки къ нормамъ доходности. Такія поправки внесены для европейскихъ квартиръ VI—района, расположенныхъ по 1-й Морской, Федоровской, Корейской и Посьетской улицамъ, гдѣ доходность квартиръ стоитъ нѣсколько выше, чѣмъ во всемъ остальномъ районѣ. Далѣе особыя нормы введены для помѣщеній II-го района, расположенныхъ по Полтавской улицѣ и лежащихъ ближе къ Свѣтланской, такъ какъ доходность ихъ значительно выше чѣмъ для остальныхъ владѣній района, находящихся въ значительно худшихъ топографическихъ условіяхъ.

Формулы для опредѣленія доходности жилыхъ европейскихъ квартиръ выработаны для помѣщеній, отапливаемыхъ печами и имѣющихъ центральное отопленіе. Первый типъ квартиръ распространенъ по всему городу, тогда какъ квартиры съ центральнымъ отопленіемъ имѣются въ большомъ количествѣ лишь въ центральной части города, въ виду чего формулы для квартиръ, отапливаемыхъ печами, выработаны по всѣмъ районамъ, тогда какъ для квартиръ съ центральнымъ отопленіемъ для районовъ I-го и VII-го. Въ виду болѣе низкой доходности квартиръ находящихся въ подвальныхъ помѣщеніяхъ, а равно и въ 4-хъ и 5-хъ этажахъ многоэтажныхъ построекъ, были выработаны особыя формулы и для этихъ категорій помѣщеній.

Особыя формулы для азіатскихъ квартиръ выработаны для 9-го подрайона 1-й части города, т. е. для того подрайона, гдѣ имѣется сплошное китайское населеніе **). Во всѣхъ остальныхъ районахъ, гдѣ китайцы проживаютъ въ видѣ вкраплинъ

*) Обоснованіе метода интерполяціи по способу наименьшихъ уклоненій см. К. А. Сабанѣевъ „О способахъ изученія статистическихъ рядовъ“, К. Н. Ратенекъ „Оцѣнка г. Пензы“ (Методологическая часть), М. Гуревичъ „Оцѣнка недвижимыхъ имуществъ г. Любима и Растова Ярославской губ.“ Р. Орженцкаго „Учебникъ математической статистики» гл. 6 В. В. Никольскій „Къ вопросу о примѣнимости простой интерполиціи въ оцѣночной статистикѣ“,

**) Новая Корейско-Китайская слободка въ оцѣнку не вошла т. к. всѣ постройки возведенныя на арендованныхъ у города участкахъ, согласно контрактовъ являются собственностью города.

среди европейскаго населенія доходность азіатскихъ квартиръ опредѣлилась по нормамъ, принятымъ для квартиръ европейскихъ.

Формулы для опредѣленія доходности торговыхъ помѣщеній, отапливаемыхъ печами, выработаны для большинства подрайоновъ. Для помѣщеній съ центральнымъ отопленіемъ формулы выработаны лишь по I-му району при чемъ по первому болѣе доходному подрайону выдѣлены особо доходные угловые магазины. Но какъ указано ниже формулы эти примѣнялись лишь для помѣщеній занятыхъ безплатно, а для платныхъ принимались дѣйствительныя наемныя платы 1914 года.

Среди торговыхъ помѣщеній выдѣлены въ особую группу китайскія столовки по 9-му подрайону, а равно холодныя, торговыя и складочныя помѣщенія. Относительно послѣдней группы слѣдуетъ указать, что формулы, выработанныя для опредѣленія ихъ доходности, въ виду незначительности матеріала, на которыхъ онѣ основаны, должны примѣняться при условіи повѣрки полученныхъ результатовъ въ каждомъ отдѣльномъ случаѣ.

Особыя формулы для помѣщеній, занятыхъ промышленными предпріятіями выработаны лишь для 9-го подрайона, гдѣ сосредоточено много мелкихъ китайскихъ мастерскихъ и кузницъ. Во всѣхъ остальныхъ случаяхъ доходность помѣщеній, занятыхъ промышленными предпріятіями опредѣлена по формулѣ торговыхъ помѣщеній, (напримѣръ для парикмахерскихъ, часовыхъ мастерскихъ и проч.) или по формуламъ жилыхъ квартиръ (напримѣръ, для мастерскихъ сапожныхъ, портняжныхъ и проч.).

При выводѣ основныхъ формулъ для опредѣленія доходности по отдѣльнымъ районамъ было принято слѣдующее число показаній о наемныхъ платахъ.

Часть города.	Районы.	Число показаній о наемныхъ платахъ, принятыхъ при выводѣ основныхъ формулъ, для:					
		Европейск. квартиръ.		Азіатскихъ квартиръ.	Торговыхъ помѣщеній.		
		Отаплив. печами.	Съ центр. отоплен.		Отаплив. печами.	Съ центр. отоплен.	Холодныхъ.
I	I	36	54	15	—	40	—
	II	129	—	—	—	—	—
	III	123	—	—	—	—	—
	IV	—	—	360	52	—	30
	V	264	—	—	58	—	—
	VI	194	—	—	—	—	—
	VII	231	—	—	—	—	—
II.	VIII	261	—	—	43	—	—
	IX	174	—	—	—	—	—
	X	62	—	—	24	—	—
	XI	96	—	—	—	—	—
III.	XII	169	—	—	—	—	—
	XIII	388	—	—	51	—	—
IV.	XIV	158	—	—	—	—	—
V.	XV	100	—	—	—	—	—
Дачный районъ. .	Седанка	30	—	—	—	—	—
„ „ .	Океанск.	136	—	—	—	—	—

Формулы для другихъ типовъ помѣщеній съ небольшимъ числомъ показаній подсчитаны по основнымъ формуламъ, путемъ помноженія ихъ на коэффиціенты отклоненія дѣйствительной доходностью, отъ доходности исчисляемой по нормамъ.

Выше въ главѣ о районированіи города приведены цифровыя данныя для характеристики доходности наиболѣе типичныхъ помѣщеній.

При опредѣленіи валовой доходности, на ряду съ интерполяціонными формулами, примѣнялась и оцѣнка по дѣйствительной доходности, что имѣло мѣсто въ слѣдующихъ случаяхъ:

Въ виду отклоненія дѣйствительной доходности отъ вычисленныхъ по нормамъ въ крайнихъ по объему группахъ, т. е. минимальныхъ, и максимальныхъ, и главнымъ образомъ въ послѣднихъ, были установлены предѣлы объемовъ, въ которыхъ доходность подсчитывается по нормамъ. Для помѣщеній объемъ, которыхъ выходитъ изъ указанныхъ предѣловъ доходность устанавливается по дѣйствительнымъ наемнымъ платамъ, а доходность опредѣленная по нормамъ служитъ лишь для контроля.

Точно такое же контрольное значеніе имѣетъ доходность опредѣленная по нормамъ и по отношенію къ большинству торговыхъ помѣщеній, сдающихся за плату. Въ этихъ случаяхъ примѣнялась оцѣнка по дѣйствительной доходности т. к. мѣстоположенія, размѣры помѣщеній, топографія мѣстности, а равно и цѣлый рядъ другихъ условій, ставятъ то или иное торговое помѣщеніе въ такія благопріятныя или же, наоборотъ, неблагопріятныя условія, при которыхъ опредѣлить доходность ихъ по нормамъ не представляется возможнымъ. Такъ, напримѣръ, торговыя помѣщенія въ центральной части города (1-й подрайонъ) представляются особенно доходными, и каждое торговое предпріятіе дорожитъ своимъ мѣстомъ. Между тѣмъ въ слѣдующихъ же кварталахъ той же Свѣтланской улицы въ части, лежащей къ востоку отъ Собора, торговыя помѣщенія сплошь и рядомъ пустуютъ. Такое положеніе наблюдается вплоть до Мальцевской улицы, гдѣ снова доходность торговыхъ помѣщеній становится болѣе устойчивой.

Фабричныя и промышленныя предпріятія, вмѣстѣ съ внутреннимъ оборудованіемъ ихъ, а равно и незастроенные участки, оцѣнены по стоимости, при чемъ чистая доходность ихъ, въ оцѣночныхъ спискахъ на 1916-й годъ, исчислена согласно постановленія Думы отъ 12-го Ноября 1914-го года въ размѣрѣ пяти (5) процентовъ ихъ стоимости. Оцѣнка внутренняго оборудованія фабричныхъ и промышленныхъ предпріятій произведена на основаніи цѣнъ, заявленныхъ владѣльцами таковыхъ, а оцѣнка незастроенныхъ участковъ выполнена оцѣночной Комиссіей.

IV Расходы по домовладѣнію. Расходы по домовладѣнію подраздѣляются на двѣ группы: общіе расходы, относящіеся ко всѣмъ владѣніямъ безъ различія, и особые расходы, которые принимаются во вниманіе лишь по отношенію къ тѣмъ имуществамъ, гдѣ они имѣютъ мѣсто.

Къ первой группѣ относятся: 1) жалованье дворнику 2) ночному караульному, 3) очистка нечистотъ, 4) очистка дымовыхъ трубъ, 5) очистка двора и улицы, 6) страхованіе, 7) ремонтъ построекъ, 8) уплата государственнаго и земскаго сборовъ и 9) расходы на прописку.

Ко второй группѣ относятся расходы: 1) на ремонтъ тротуаровъ и мостовыхъ, 2) на центральное отопленіе и 3) для арендаторовъ арендная плата.

При выработкѣ нормъ расходовъ по домовладѣнію были приняты слѣдующія положенія. Расходы по домовладѣнію опредѣлялись по отдѣльнымъ оцѣночнымъ районамъ т. к. оцѣночно-статистическое обслѣдованіе въ другихъ городахъ, а въ частности и во Владивостокѣ, показало, что въ различныхъ районахъ они выражаются различными процентными отношеніями, давая для центральныхъ болѣе доходоспособныхъ районовъ относительно большія величины, чѣмъ для окраинныхъ, гдѣ эксплоатація недвижимыхъ имуществъ носитъ по преимуществу потребительный характеръ (большій % квартиръ занятъ самими домовладѣльцами). Явленіе это объясняется тѣмъ, что земельная рента, составляющая часть валовой доходности, значительно выше въ болѣе доходоспособныхъ районахъ, благодаря чему процентныя скидки на расходы по домовладѣнію въ районахъ съ высокой рентой значительно ниже, чѣмъ въ районанъ съ меньшей земельной рентой.

Показанія домовладѣльцевъ, собранныя при оцѣночно-статистическомъ обслѣдованіи, были использованы лишь въ той части, которыя относилась къ расходамъ на жалованье дворника, ночному караульному и на очистку двора и улицъ, что же касается всѣхъ остальныхъ расходовъ, то при нормировкѣ ихъ, какъ это будетъ изложено ниже, былъ примѣненъ способъ опредѣленія нормъ, опирающійся на объективныя данныя, установленныя обслѣдованіемъ. Такой способъ нормировки, утвержденный въ засѣданіи оцѣночной комиссій 4-го сентября 1915 года, былъ принятъ въ виду того, что субъективныя показанія домовладѣльцевъ отличались большой неполнотой, и давали цифры мало соотвѣтствовавшія дѣйствительности, въ однихъ случаяхъ, въ сторону преувеличенія, а въ другихъ въ сторону преуменьшенія расходовъ.

Всѣ данныя о расходахъ по домовладѣнію, опредѣлились сначала по отношенію къ каждому отдѣльному имуществу, а затѣмъ по каждой отдѣльной статьѣ производилась разработка матеріала въ предѣлахъ установленныхъ выше оцѣночныхъ районовъ. При чемъ и здѣсь, такъ же какъ и при опредѣленіи нормъ доходности, былъ примѣненъ методъ линейной интерполяціи по способу наименьшаго отклоненія.

По отдѣльнымъ статьямъ расходовъ слѣдуетъ сдѣлать слѣдующія замѣчанія:

Расходы на жалованье дворнику. Наемъ дворниковъ практикуется лишь наиболѣе крупными владѣльцами I и II части города (Старый городъ), что же касается остальныхъ частей, то здѣсь дворники представляютъ исключеніе, а обязанности ихъ выполняются либо наемными поденными рабочими, либо самими домовладѣльцамм. Поэтому опредѣлить расходъ на жалованье дворнику представлялось возможнымъ лишь для болѣе крупныхъ имуществъ I и II части города, для всѣхъ же остальныхъ частей города расходы были установлены въ размѣрѣ 3,6%, т. е. въ томъ размѣрѣ который былъ опредѣленъ для менѣе доходныхъ районовъ II части города. При опредѣленіи нормъ расходовъ на наемъ дворника всѣ данныя были объединены въ четыре группы, къ первой отнесены болѣе доходные районы, а именно I, V, VI, VII и X, ко второй менѣе доходныя II и III, къ третьей VIII, IX и X. Въ особую группу объединены свѣдѣнія о расходахъ на жалованье дворнику въ районѣ IV, т. е. въ раойнѣ сплошь заселенномъ китайцами.

Жалованье ночному караульному. Расходы на жалованье ночному караульному опредѣлялись по даннымъ собраннымъ отъ домовладѣльцевъ. Данныя эти разбиты на шесть группъ: къ первой отнести районы I, II, III, IV, V и X, ко второй VIII и IX. Для четырехъ остальныхъ районовъ выведены особыя нормы.

Очистка нечистотъ. Расходы на очистку нечистотъ были установлены въ размѣрѣ 3 р. 30 к. съ человѣка безъ различія возраста. Эта послѣдняя цифра принята оцѣночной комиссіей по слѣдующимъ соображеніямъ. Городской ассенизаціонный обозъ при очисткѣ нечистотъ взимаетъ по 4 руб. въ годъ съ взрослаго человѣка и по 2 руб. съ дѣтей въ возрастѣ 8—15 лѣтъ. Съ дѣтей до 8 лѣтъ плата не взимается. Дѣти освобожденные отъ уплаты сборовъ составляютъ отъ 17 до 18% всего населенія, а потому съ 4 руб. было скинуто 17,5%, и расчетъ на очистку нечистотъ произведенъ въ размѣрѣ 3 р. 30 к. съ человѣка безъ различія возраста. Свѣдѣнія о населеніи были приняты по даннымъ исчисленія, проведеннаго совмѣстно съ оцѣночно-статистическимъ обслѣдованіемъ въ мартѣ – апрѣлѣ 1914 года.

Расходы на очистку дымовыхъ трубъ. При расчетѣ годового расхода на очистку дымовыхъ трубъ, комиссія, примѣняясь къ существующей практикѣ, постановила считать по 1 руб. 60 коп. съ каждой печи. При этомъ принималось во вниманіе, что очистка трубъ производится по 8 разъ въ годъ, при чемъ каждая отдѣльная очистка обходится по 20 коп. съ печи. Количество печей взято изъ данныхъ обслѣдованій.

Очистка двора и улицы. Нормы расходовъ на очистку двора и улицы были установлены на основаніи данныхъ, собранныхъ отъ домовладѣльцевъ. Данныя эти разбиты на пять группъ къ 1-й отнесены районы I, V, VI, VII и X, ко 2-й II и III, къ 3-й VIII, IX, XI, къ 4-й XII, XIII и XIV и къ 5-й XV.

Расходы на страхованіе. При опредѣленіи расходовъ на страхованіе были приняты въ основу ставки городского О-ва Взаимнаго отъ огня страхованія, а стоимость и матеріалъ построекъ приняты по даннымъ обслѣдованія. На основаніи этихъ данныхъ былъ опредѣленъ возможный расходъ на страхованіе, примѣнительно къ установленнымъ страховыми о-вами райономъ города, сначала по отношенію къ каждой постройкѣ, а затѣмъ для каждаго отдѣльнаго владѣнія.

Расходы на ремонтъ построекъ. Свѣдѣнія о расходахъ на ремонтъ построекъ, собранныя отъ домовладѣльцевъ, отличались особенной неполнотой и неточностью. Поэтому для выработки нормъ по этой статьѣ былъ примѣненъ слѣдующій способъ. Въ засѣданіи оцѣночной комиссіи 4-го сентября 1915-го года былъ выработанъ перечень ремонтныхъ работъ, которыя являются необходимыми для поддержки построекъ въ полной исправности-т. е. работъ по текущему ремонту. Къ числу таковыхъ были отнесены: а) побѣлка потолковъ (§ 507 Уроч. Полож.), б) перетирка штукатурки (§ 503), в) перестилка половъ (ст. 179 и 186 расцѣнокъ Москов. Гор. Упр. и § 224 Урочн. Пол.), г) окраска половъ, (§ 518), д) большой ремонтъ печей (§ 459 и 496 Уроч Пол. и расцѣнки Москов. Гор. Упр.) е) малый ремонтъ печей (по соображенію), ж) исправленіе желѣзныхъ крышъ (по соображенію), з) оклейка обоями (§ 532 Уроч. Пол.)и и) вставка стеколъ, ремонтъ и окраска оконъ и дверей (по соображенію). Для каждой изъ этихъ работъ. согласно Урочнаго Положенія и справочныхъ цѣнъ, утвержденныхъ Думой, были установлены единичныя расцѣнки, и срокъ службы каждаго ремонта. Послѣ указанныхъ подсчетовъ была опредѣлена стоимость ремонтныхъ работъ за годъ съ опредѣленной единицы, при чемъ за единицы приняты:

по гр. а, б. в, г—1 кв. саж. потолка или пола,
„ „ д, е—одна печь,
„ „ ж—1 кв. саж, крыши,

по гр. з —1 кв. саж. внутреннихъ стѣнъ за вычетомъ площади печей и дымоходовъ, но безъ исключенія отверстій, (примѣнительно къ § 532 Урочнаго Положенія),

» » и—одно окно или дверь.

Единичныя цѣны и срокъ службы по отдѣльнымъ ремонтнымъ работамъ выражаются въ слѣдующихъ цифрахъ:

Наименованіе ремонтныхъ работъ.	Срокъ службы для ремонтныхъ работъ (въ годахъ).	Стоимость работъ съ единицы. (Въ рубляхъ.)	Стоимость работъ съ единицы за годъ. (Въ рубляхъ.)	Стоимость работы за годъ по группѣ.
а) Побѣлка потолка кв. саж. . . .	1	0,22	0,22	
б) Перетирка штукатурки к. саж. .	2	0,51	0,26	
в) Перестилка половъ кв. саж. . .	6	6,75	1,13	
г) Окраска » » » . .	2	0,82	0,41	2,02
д) Большой ремонтъ печей съ 1 печи	4	24,24	6,06	
е) Малый ремонтъ печей съ 1 печи	2	2,00	1,00	7,06
ж) Исправленіе желѣзн. крыши съ 1 кв. саж. крыши	1	0,20	0,20	0,20
з) Оклейка обоями съ кв. саж. внутреннихъ стѣнъ	2	0,97	0,49	0,49
и) Вставка стеколъ, ремонтъ и окраска оконъ и дверей со штуки.	3	1,50	0,50	0,50

Площадь потолка и пола, а равно количество печей, оконъ и дверей взята изъ данныхъ обслѣдованія. Площадь крыши опредѣлена по даннымъ обслѣдованія слѣдующимъ образомъ: площадь постройки по наружному обмѣру множилась на 1,25 (среднее отношеніе площади крыши къ площади зданія по наружному обмѣру).

При опредѣленіи площади внутреннихъ стѣнъ примѣнялась формула:

$$P = (4{,}13 \sqrt{p\,n} - 0{,}5\,n)\,h$$

гдѣ P—площадь внутреннихъ стѣнъ, безъ площади занимаемой печами и дымоходами, p—площадь пола, n—число комнатъ, h—внутренняя высота.

Указанная формула основывается на слѣдующихъ соображеніяхъ:

Периметръ площади одной комнаты равняется:

$$m = \frac{2\,p^1}{x} + 2\,x$$

гдѣ m—периметръ, p^1—площадь комнаты, x—одна изъ сторонъ комнаты.

Отсюда, для наименьшаго значенія x имѣемъ:

$$f^1(x) = -\frac{2p^1}{x^2} + 2x = 0$$

$$X = \sqrt{p^1}$$

Слѣдовательно наименьшій периметръ комнаты получается въ томъ случаѣ, если она будетъ квадратной. Всякія другія соотношенія длины и ширины стѣнъ комнатъ дадутъ периметръ больше

$$4\sqrt{p^1}$$

Поэтому, если мы будемъ исходить изъ площади пола всей постройки p, въ которой имѣется n комнатъ, то наименьшій периметръ внутреннихъ стѣнъ будетъ равняться

$$m = 4\sqrt{p\ n}$$

При другихъ соотношеніяхъ размѣровъ комнатъ периметръ внутреннихъ стѣнъ выразится слѣдующими формулами:

При соотношеній	1 : 2	$m = 4{,}25\sqrt{p\ n}$
	2 : 3	$m = 4{,}08\sqrt{p\ n}$
	3 : 4	$m = 4{,}04\sqrt{p\ n}$
	3 : 5	$m = 4{,}13\sqrt{p\ n}$

Выборка изъ исполнительныхъ плановъ построекъ показала, что для опредѣленія периметра стѣнъ цѣлесообразнѣе всего принять формулу:

$$m = 4{,}13\sqrt{p\ n}$$

Изъ этого периметра необходимо вычесть ширину печей и домоходовъ, которые въ среднемъ составляютъ по 0,5 саж. на каждую комнату.

Общая площадь внутреннихъ стѣнъ, полученная отъ умноженія указанной разницы на внутреннюю высоту будетъ равняться:

$$P = [4{,}13\sqrt{p\ n} - 0{,}5\ n]\ h$$

Повѣрка этой формулы путемъ сопоставленія съ данными непосредственнаго подсчета показала, что возможная ошибка колеблется въ предѣлахъ отъ +1,5 до —1,5%.

Расходъ на уплату государственнаго и земскаго сборовъ. Расходы на оплату государственнаго и земскаго сборовъ примѣнительно къ ставкѣ таковыхъ въ размѣрѣ 8% по первому и 2% по второму, а всего въ размѣрѣ 10%, при нормахъ скидокъ, принятыхъ податной инспекціей, опредѣлены въ слѣдующихъ размѣрахъ:

Разряды недвижимыхъ имуществъ по ихъ валовой доходности.	Скидки на расходы по уплатѣ государственнаго и земскаго сборовъ въ %% къ валовой доходности для недвижимыхъ имуществъ со строеніями.		
	Каменными.	Деревянными.	Смѣшанными.
До 300 . .	3,5	3,0	3,3
300 — 649 . .	4,0	3,2	3,5
650 — 999 . .	4,5	3,5	4,0
1000 — 1999 . .	5,0	4,0	4,5

2000— 3999 . .	5,2	4,5	4,8
4000— 8999 . .	5,5	5,0	5,2
9000—14999 . .	5,8	5,5	5,7
15000—24999 . .	6,5	—	6,1
25000 и выше . .	6,8	—	6,4

Расходы на прописку. Расходъ на прописку установленъ въ размѣрѣ 10 коп. на каждаго человѣка въ возрастѣ 15 лѣтъ и выше. Количество населенія принято по даннымъ обслѣдованія.

Скидки на простой квартиръ. Скидки на простой квартиръ опредѣлены слѣдующимъ образомъ. Было подсчитано число пустовавшихъ платныхъ квартиръ по отдѣльнымъ группамъ районовъ и частямъ города въ моментъ обслѣдованія, и опредѣлялось % отношенія ихъ къ общему числу платныхъ квартиръ. % скидки на простой по платнымъ квартирамъ былъ распространенъ и на безплатныя, въ томъ предположеніи, что, въ случаѣ сдачи ихъ, онѣ имѣли бы тотъ же самый простой.

% скидки на простой выражается слѣдующими цифрами:

Часть города.	Оцѣночные подрайоны.	Количество платныхъ квартиръ (1).	Изъ нихъ пустовали въ моментъ обслѣдованія (2).	% скидки на простой квартиръ $\frac{(2)\ 100}{(1)}$
I	I, V, VI и VII	2432	138	5,67
„	II, III	625	38	6,08
„	IV	1386	41	2,96
II	VIII—XI	1211	105	8,67
III	XII—XIII	1046	88	8,41
IV	XIV	395	35	8,86
V	XV	207	9	4,34
Дачный районъ.	XVI	238	10	4,20

На основаніи указанныхъ выше расцѣнокъ подсчитывались расходы по каждому отдѣльному владѣнію, а затѣмъ они подвергались обработкѣ по методу линейной интерполяціи, въ цѣляхъ опредѣленія параметровъ, причемъ въ качествѣ функціи принимались расходы по домовладѣнію (условное обозначеніе—Z), а въ качествѣ независимаго перемѣннаго—валовая доходность по владѣнію (условное обозначеніе—y).

Для опредѣленія общей суммы расходовъ по домовладѣнію сначала выводились формулы по каждой статьѣ расхода для отдѣльнаго района, а затѣмъ уже опредѣлялись и параметры по всѣмъ статьямъ расхода.

Когда былъ полученъ рядъ такихъ общихъ формулъ, то выяснилось. что отдѣльные

районы по размѣрамъ расходовъ могутъ быть сведены къ семи болѣе общимъ формуламъ, вмѣсто первоначальныхъ 15.

При этомъ была выработана одна формула для центральной части города, одна для всѣхъ районовъ, примыкающихъ къ центральной части, за исключеніемъ китайскихъ кварталовъ, которые потребовали особый формулъ. Одна формула была выработана для окраинъ стараго города (районъ Комаровской ул. и часть города отъ Гайдамакскаго оврага до Гнилого угла), а для остальныхъ районовъ было выработано три отдѣльныхъ формулы, а именно для Дежневской Слободки (II-я часть), для III и IV части и для Рабочей Слободки (V-я часть).

По отдѣльнымъ группамъ районовъ расходы выражаются слѣдующими формулами:

Обозначеніе группъ.	№№ районовъ.	Формулы для опредѣленія расходовъ по домовладѣнію по даннымъ группамъ.	Предѣлы валовой доходности, въ которыхъ эта формула находитъ себѣ примѣненіе.
А	I	$Z=0{,}237y+1226$	10000 руб. и выше.
Б	IV (владѣнія заселенныя китайцами)	$Z=0{,}248y+494$	отъ 3000 руб. до 50000
В	II, V, VI, VII, X и по IV району владѣнія заселенныя европейцами . . .	$Z=0{,}334y+239$	отъ 1600 р. и выше.
Г	III, VIII, IX	$Z=0{,}406y+124$	отъ 1600 р. и выше.
Д	XI	$Z=0{,}454y+45$	отъ 300 руб. до 5000 р.
Е	XII, XIII, XIV	$Z=0{,}523y+54$	отъ 300 руб. до 5000 р.
Ж	XV	$Z=0{,}599y+40$	отъ 300 руб. до 2000 р.
Дачный районъ	Седанка, Океанская, Платформа 19 версты	$Z=0{,}328y+74$	отъ 300 р. и выше.

Формулы эти примѣняются лишь въ указанныхъ предѣлахъ.

Для владѣній съ валовой доходностью ниже указанныхъ предѣловъ примѣняются формулы сосѣднихъ менѣе доходныхъ районовъ, (см. 3-е приложеніе)).

Для того, чтобы иллюстрировать практическія результаты примѣненія формулъ, для опредѣленія расходовъ по домовладѣнію, сопоставимъ ихъ съ нормами, принятыми Думой при оцѣнкахъ 1914 и 1915 гг.

Расходы по домовладѣнію при данной валовой доходности (въ абсолютныхъ цифрахъ).

Валовая доходность владѣній.	Скидка на расходы, принятыя въ 1914 и 1915 годахъ въ руб.	Скидка на расходы по помовладѣнію, согласно приведенныхъ формулъ въ рубляхъ.							
		А	Б	В	Г	Д	Е	Ж	Дачный районъ.
300	210	—	—	181	181	181	211	220	172
400	272	—	—	227	227	227	263	280	205
500	340	—	—	272	272	272	316	340	238
600	390	—	—	317	317	317	368	399	271
700	455	—	—	363	363	363	420	459	304
800	520	—	—	408	408	408	472	519	336
900	585	—	—	454	454	454	525	579	369
1000	600	—	—	499	499	499	577	639	402
2000	1100	—	907	907	936	953	1100	1238	730
3000	1500	1241	1238	1241	1342	1407	1623	—	1058
4000	2000	1575	1486	1575	1748	1861	2146	—	—
5000	2350	1909	1734	1909	2154	—	2669	—	—
6000	2482	2243	1982	2243	2560	—	3192	—	—
7000	3290	2577	2230	2577	2966	—	3715	—	—
8000	3760	2911	2478	2911	3272	—	—	—	—
9000	3870	3245	2726	3245	3678	—	—	—	—
10000	4300	3596	2974	3579	4084	—	—	—	—
15000	5250	4781	4214	5249	6114	—	—	—	—
20000	7000	5966	5454	6919	—	—	—	—	—
25000	8000	7151	6694	8589	—	—	—	—	—
30000	9600	8336	7934	10259	—	—	—	—	—
35000	11200	9521	9174	11929	—	—	—	—	—
40000	12800	10706	10414	13599	—	—	—	—	—
50000	16000	13076	12894	16939	—	—	—	—	—
100000	32000	24926	—	—	—	—	—	—	—

Расходъ по домовладѣнію въ % отношеніи къ валовой доходности.

Валовая доходность владѣній.	Скидка на расходы, принятая въ 1914 г.	Скидка на расходы по домовладѣнію, согласно приведенныхъ формулъ въ %%.							
		А	Б	В	Г	Д	Е	Ж	Дачный районъ.
300	70	—	—	63	63	63	70	73	57
400	68	—	—	57	57	57	66	70	51
500	68	—	—	54	54	54	63	68	48
600	65	—	—	53	53	53	61	67	45
700	65	—	—	52	52	52	60	66	42
800	65	—	—	51	51	51	59	65	41
900	65	—	—	50	50	50	58	64	40
1000	60	—	—	49	49	49	58	64	37
2000	55	—	45	45	47	48	55	61	35
3000	50	41	41	41	45	47	54	—	—
4000	50	39	37	39	44	36	54	—	—
5000	47	38	35	38	43	—	53	—	—
6000	47	37	33	37	43	—	53	—	—
7000	47	37	32	37	42	—	53	—	—
8000	47	36	31	36	41	—	—	—	—
9000	43	36	30	36	41	—	—	—	—
10000	43	36	30	36	41	—	—	—	—
15000	35	32	28	36	41	—	—	—	—
20000	35	30	27	35	—	—	—	—	—
25000	32	29	27	34	—	—	—	—	—
30000	32	28	26	34	—	—	—	—	—
35000	32	27	26	34	—	—	—	—	—
40000	32	27	25	34	—	—	—	—	—
50000	32	26	25	34	—	—	—	—	—
100000	32	25	—	—	—	—	—	—	—

Особые расходы. Расходъ на центральное отопленіе по оцѣнкамъ 1914—1915 гг. былъ установленъ въ размѣрѣ 2 руб. съ куба постройки объемомъ до 1000 куб. саж. и 1 р. 50 к. для построекъ, имѣющихъ свыше 1000 куб. саж. Тотъ же размѣръ скидокъ на центральное отопленіе принять и для 1916 года.

Скидки на ремонтъ тротуаръ и мостовыхъ опредѣляется въ слѣдующемъ размѣрѣ:

	Срокъ службы.	Стоимость работъ за единицу.	Стоимость работъ съ единицы за годъ.	Стоимость работъ съ единицы за годъ по группѣ.
Ремонтъ тротуаръ				
шириною въ 1 саж.				
канавы пог. саж. .	6	21,0	3,5	
настила пог. саж. .	6	4,3	0,7	4,2
шириною въ 0,5 саж.				
канавы пог. саж. .	6	10,6	1,7	
настила пог. саж. .	6	2,2	0,4	2,1
Ремонтъ мостовыхъ				
съ кв. саж. . . .	6	5,1	1,0	1,0

Приложеніе 1-е.

Распредѣленіе кварталовъ и участковъ по оцѣночнымъ районамъ.

Часть I.

Районъ I.

Подрайонъ 1-й съ максимальной доходностью: кварталы № 1 (полностью), № 2 (полностью), № 3 (участки №№ 6-20, 7 и 8), № 4 (полностью), № 5 (участки 29, 41, 41-42, 43, 45 и 70), № 6 (участокъ № 47), № 49 (участки 354 и 356).

Подрайонъ 2-й со средней доходностью: кварталы: № 6 (участки 49, 51, 53 и 55), № 7 (участки 92 и 93), № 19 (участки 154, 154-б, 155 и 155-б), № 42 (участки 292, 293, 472), № 43 (участки 234, 239, 295, 295-б, 296, 296 б), 49 (участки 15, 353, 353-а, 353-б) и № 63 (полностью).

Подрайонъ 3-й съ минимальной доходностью: кварталы: № 44 (участки 310|312, 314-315, 316 и М. Ф.), № 49 (участки 344 и 346), № 50 (участки 348, 350, 351 и 352).

Районъ II-й.

Подрайонъ 4-й съ максимальной доходностью: кварталы № 3 (участки 21, 22 и 23), кварт. № 11 (уч 77, 78, 79), № 13 (участки 29, 31 и 33), № 42 (участки 296-а, 297, 298, 473 и участокъ Папова 480).

Подрайонъ 5-й со средней доходностью: кварталы: № 3 (участки 24, 25, 26 и 28), № 11 (участки 75, 76, 84), № 13 (участки 30 и 32), № 42 (участки 472, 473, 474 и 480) и № 43 (участки 300, 301 и 302).

Подрайонъ 6-й съ минимальной доходностью: кварталы: № 11 (участки 80, 81, 82 и 83), № 12 (участки 86, 86-а, 87, 88 и 175), № 27 (участки 196, 198, 200 и 202).

Районъ III-й.

Подрайонъ 7-й съ максимальной доходностью: кварталы: № 27 (участки 197, 199, 201, 203 и М. Ф), № 34 (полностью), № 39 (участки 280, 282, 284, 286 и Дух. Вѣд. выход. на Ком. ул.), № 47 (участокъ 364), № 48 (участки 368, 370 и 371).

Подрайонъ 8-й съ минимальной доходностью: кварталы: № 39 уч. 285, Д. В. и Л. В. № 47 (участки 360, 361, 362, 363, 365, 366, 367, 511 и 512), № 48 (участокъ 369).

Районъ IV.

Подрайонъ 9-й кварталы: № 5 (участки 40 и 46), № 6 (участки 48|47 50, 52, 54 и 56), № 14 (участки 59|60, 60, 60-а, 61, 62, 63, 64, 65, 65-а, 65 в. и 66), № 15 (полностью), № 16 (участки 90, 90|181 и 181|180), № 17 (участки 184, 184-а и 185), № 18 (полностью), № 30 (полностью).

Районъ V.

Подрайонъ 10-й съ максимальной доходностью: кварталы: № 12 (участки 85, 86, 176, 176-а, 176-б) кв. № 13 (уч. 34-35-36), кв. № 14 (уч 57|58), № 16 (уч. 89, 177, 178|179), № 27 (участки 204 и 205), № 28 (участки 206 и 207), № 34 (участокъ 248), № 34 (участки 250, 258).

Подрайонъ 11 й, со средней доходностью кварталы: № 16 (участки 90|174, 90-а, 174, 174-а, 177-а, 179|180), № 17 (участки 182 и 183), № 28 (участки 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215), № 29 (полностью), № 32 (участки 227, 228, 229 и 230), № 35 (участки 251, 252, 253, 254, и 256), № 36 (участки 260, 262, 264, 265, 266 и 268), № 37 (участки 269, 270 и 271), № 39 (участки 286-а и 287), № 40 (участки 256, 278, 288, 289, 290, 290-а, 290-б).

Подрайонъ 12-й съ минимальной доходностью кварталы: № 31 (полностью), № 32 (участки 226, 227, 229, 231, 232, 233, 234 и 235), № 35 (участки 255, 257 и 259), № 36 (участки 261, 263). № 37 (участки 273 и 274), № 40 (участки 354, 355, 356, 475, 476 и 477).

Районъ VI-й.

Подрайонъ 13-й кварталы: № 7 (полностью), № 7-а (участки 92-б, 94, 94-а и 173), № 8 (полностью), № 9 (полностью), № 10 (полностью), № 19 (участки 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163 и 164), № 20 (полностью), № 21 (полностью), № 22 (полностью), № 23 (полностью), № 49 (участки 345 и 355) и № 50 (участки 347, 349).

Районъ VII-й.

Подрайонъ 14-й съ максимальной доходностью: кварталы: № 44 (участки 311, 313 и 317), № 45 (участки 326, 328, 332, 334), № 52 (участки 34, 35, 36, 381, 382), литер. «А» (участки 1, 2, 3 и 31), литер. «Б» (участки 6, 7, 249 и 250), литер. «Г» (участки 8, 9, 10, 11, 12-а, 13).

Подрайонъ № 15 со средней доходностью кварталы: № 45 (участки 327, 329, 331 333 и 335), № 46 (уч. 309 и 342), литеръ «В» (полностью) лит. «Г» (участки: 10-а и 12), литеръ «Д» (полностью), литерь «Е» (полностью).

Подрайонъ 16-й съ минимальной доходностью: кварталы: 46 (участки 338, 339, 340 и 344), №№ 55 и 56 (полностью).

Часть II-я.

Районъ VIII-й.

Подрайонъ 17-й съ максимальной доходностью: кварталы: № 10 (полностью) кварталъ № 11 (полностью), № 12 (участки 78, 79, 80, 81|82, 85, 249), № 26 (полностью), № 27 (полностью), № 28 (участки 207, 209, 210).

Подрайонъ 18 со средней доходностью: кварталы: № 12 (участки 82, 83, 84), № 13 № 20, № 21, № 22, № 23, № 24, и № 25 (полностью), № 28 (участокъ 208), № 29, № 30, № 31, № 32, № 33, № 34, № 37, № 43, № 59, и № 60 (полностью).

Подрайонъ 19-й съ минимальной доходностью: кварталы: № 14, № 15, № 16, № 17, № 18 и № 19 (полностью).

Районъ IX.

Подрайонъ 20-й съ максимальной доходностью: кварталы: № 5 (полностью), № 6 (участки 43, 44, 45, 46, 47, 48, 225, 227, 228, 230, 272), № 7 (участки 49, 50, 51, 52, 233, 235), № 8 (участки 57, 58), № 9 (участки 63, 64, 65), № 39 (участки 258, 259, 263, „С", С-а, С-б. Ф-а, Ф-б,) № 40 (участки 260|262, 270.

Подрайонъ 21-й съ минимальной доходностью: кварталы: № 6 (участокъ 226), № 7 (участки 53, 54, 231, 232, 234, 236), № 8 (участки 55, 56, 59, 60), № 9 (участки 61, 62, 66, 225, 226, 227, 228, 229), № 39 (участки „А" „Б", „В В-а", „Г", „Д", „Е" „Ж" „З" „И"), № 40 (участки литеры «Ж», «З», «И», «К», «Л» „Н" „О" «Р», 231, 232, 233), № 41 (участки 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269).

Районъ X-й.

Подрайонъ 22-й кварталы: № 1 (участки 1, 2, 3, 4, 13, 14, 15, 16), № 2 (участки 5, 6, 7, 8, 8-а, 8-в, 9, 10, 10-а, 11, 11-а), 12 и 12-а, № 3, (участки 17, 18, 19, 20, 29, 29|30, 30, 31 и 32), № 4 (участки 21, 22, 22-а, 23, 24, 24-а, 24-б, 23|26, 25, 25-а, 26, 27-а, 27-б, 27-в, и 28), № 42 (участки 251, 252, 253, 254, 275, 276, 277, 278, 279 и 280).

Районъ XI-й.

Подрайонъ 23-й съ максимальной доходностью: кварталы: № 47 (участки 310, 311, 312, 313, 315), № 48 (участки 318, 319, 320, 321|322), № 51 (участки 356, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375), лит. „Ж" (участки 32, 33, 34, 35).

Подрайонъ 24-й со средней доходностью: кварталы: № 47 (участки 314, 316, 317), № 48 (участки 325, 326, 327, 328, 329, 330), № 49 (полностью), № 51 (участки 357, 358, 359, 360. 361, 362, 363, 364, 365, 366), № 52 (полностью), лит. «Ж» (участки 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9. 10, 11, 12. 13, 14, 15, 16).

Подрайонъ 25 й съ минимальной доходностью: кварталы: № 42, 50, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59-а, (полностью), № 48 (участокъ 324 (въ оврагѣ).

Часть III-я.

Районъ XII-й.

Подрайонъ 26-й съ максимальной доходностью кварталы: № 19 (участки 157, 158), № 20 (участки 171, 172), № 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 и 31 (полностью) № 32 (участки 277, 278).

Районъ XIII-й.

Подрайонъ 27-й съ минимальной доходностью: кварталы: № 19 (участки кромѣ 157 и 158), № 20 (участки, кромѣ 171, 172), № 32 (кромѣ участковъ 277 и 278), № 33,

34, 35, 36, 37, 41, 42, 63, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79 80, 81, 82, 83, 84, 85, 87, 88, и 89 полностью.

Часть IV-я

Районъ XIV-й.

Подрайонъ 28-й съ максимальной доходностью: кварталы: №№ 17, 18, 19, 20, 21 22, 23, 24, 25, 26, 27 и 28 (полностью).

Подрайонъ 29-й со средней доходностью: кварталы: №№ 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83 и 84 и Каторжанская слободка (полностью).

Подрайонъ 30-й съ минимальной доходностью: кварталы: №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 29, 30, 31, 32, 42 и 43 (полностью).

Часть V-я.

Районъ XV-й.

Подрайонъ 31-й съ максимальной доходностью: кварталы: № 28 (полностью), № 29 (участки 294, 296, 298, 300 и 302), № 31 (участки 317, 318, 320, 321, 323, 325, 327 и 329), №№ 32 и 33 (полностью), № 34 (участки 356, 358, 360, 362, 363, 364, и 366), № 36 (участки 376, 379, 381, 383, 385, 387, 389), №№ 37, 38, 39 (полностью), № 41 (участки 439, 441, 443, 445, 447, 449), №№ 42, 43 и 44 (полностью) № 50 (участки 557 и 558), № 51 (участки 559, 561, 563, 565, 567, 569, 570) №№ 52 и 53 (полностью), № 54 (участки 596, 598, 600, 602, 604, 605 и 606), № 60 (участки 667 и 668), № 61 (участки 579 и 580).

Подрайонъ 32 со средней доходностью: кварталы: 4, 5, 6, 7, 8, 13, 14, 23, 26, 30, 36 и 40 (полностью), № 12 (участки 106, 108, 110, 112, 114 и 116), № 21 (участокъ 204), № 22 (участки 216, 217, 218, 220, 222, 224 и 226), № 25 (участки 245, 248, 250, 252 и 254), № 29 (участки 293, 295, 296, 299 и 301), № 31 (участки 321, 322, 326, 328 и 330), № 34 (участки 355, 357, 358 и 361), № 36 (участки 380, 382, 384, 386, 388 и 390), № 41 (участки 440, 442, 444, 446, 448, и 450), № 47 (участки 551 и 552), № 48 (участки 533 и 534), № 49 (участки 535, 537, 539, 541, 543, 545 и 546), № 50 (участки 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 555 556), № 51 (участки 560, 562, 564, 566 и 568), № 54 (участки 595, 597, 599, 601 и 603), № 57 (участки 631 и 632), № 58 (участки 643 и 644), № 59 (участки 655, 656, 657, 659, 661 и 663), № 60 (участки 66, 670, 671, 672, 673, 674, 675 и 676), № 61 (участки 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687 и 688), № 75 (участки 842, 845, 848, 850 и 851).

Подрайонъ 33-й съ минимальной доходностью кварталы: №№ 9, 10, 11, 18, 19, 20, 24, 45, 46, 47, 55, 56, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70 и 71 (полностью), № 12, (участки 107, 109, 111, 113, 115 и 117), № 21 (участки 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214 и 215), № 22 (участки 219, 221, 223, 225 и 227), № 25 (участки 247, 249, 251 и 253), № 48 (кромѣ участковъ 533 и 534), № 49 (участки 536, 538, 540, 542 и 544), № 57 (участки 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, и 642), № 58 (участки 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653 и 654),

№ 59 (участки 658, 660, 662, 664, 665 и 666), № 60 (участки 677 и 678), № 61 (участки 689 и 690).

(Дачный районъ).

Районъ XVI-й.

Подрайонъ 34-й ст. «Седанка» всѣ участки полностью.

Подрайонъ 35-й ст. «Океанская» и «Платформа 19-й версты: съ максимальной доходностью участки 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 15. 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 46, 47, 56, 56^{1}, 57, 57^{1}, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 110, А^{1}, А^{2}, А^{3}, Г, Д, Е, Л, М, Н^{1}, Н^{2}, О, О^{1}, О^{2}, О^{3}, О^{4}, О^{5}, П, Р, С, С^{1}, Т, У^{1}, У^{2}, У^{3}, Ф, Х, Ч, Ш.

Подрайонъ 36-й съ минимальной доходностью: участки 10, 12, 13, 14, 23, 24, 26, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 58, 59, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, всѣ участки начиная съ 111 по 178, литер. Б, В, Ж, З, И, І, К, К^{1}, всѣ литер. Ц, Ы, Ъ, Ѣ и Ю.

Приложеніе 2-е.

II. Формулы для опредѣленія валовой доходности (У).

Для опредѣленія валовой доходности (у) въ формулу соотвѣтствующаго типа и подрайона вмѣсто V подставляется внутренній объемъ помѣщенія, и производятся дѣйствія, указанныя знаками.

Формулы для опредѣленія доходности европейскихъ квартиръ, отапливаемыхъ печами.

Части города.	Районъ.	Подрайонъ.	Формула подрайона.	Предѣлы колебаній. Размѣры помѣщеній.
I	I	1	y=40.89v+ 71,04	10—80
	,,	2	y=34.95v+ 60 72	,,
	,,	3	y=30.06v+ 52.22	,,
	II	4	y=26 88v+173.96	5—80
	,,	5	y=24.68v+159.26	,,
	,,	6	y=23.43v+151.62	,,
	III	7	y=21.24v+109.65	5—80
	,,	8	y=18.07v+ 93.31	,,
	IV	9	y=23.13v+154.64	4—90
	V	10	y=26.72v+ 83.47	5—70
	,,	11	y=25.94v+ 81.04	,,
	,,	12	y=23.09v+ 72.13	,,
	VI	13	y=22 56v+136 74	5—70
	VII	14	y=24.21v+147.76	5—80
	,,	15	y=23 06v+140.72	,,
	,,	16	y=20.75v+126.65	,,
II	VIII	17	y=18.95v+ 39.14	5—50
	,,	18	y=17.88v+ 36.92	,,
	,,	19	y=15.91v+ 32.86	,,
	IX	20	y=22.23v+ 45.36	5—50
	,,	21	y=20.69v+ 42.21	,,
	X	22	y=21.06v+100.23	5—60
	XI	23	y=23.18v+ 49,39	5—20
	,,	24	y=21.52v+ 45.94	,,
	,,	25	y=19.14v+ 40.87	,,
III	XII	26	y=14.37v+ 70.85	5—30
	XIII	27	y=12.37v+ 64.52	5—30
IV	XIV	28	y=14.11v+ 82 59	5— 30
	XV	29	y=13.90v+ 62.78	5—22
	,,	30	y=15.00v+ 45.03	5—26
V	XIV	31	y=13.43v+ 38.69	5— 20
	,,	32	y=11.78v+ 33.94	,,
	,,	33	y=10.27v+ 29.59	,,
ст. Седанка.	XVI	34	y=12.22v+ 38.85	6—38
ст. Океанская.	,,	35	y=12.78v+ 55.55	5—54
,,	,,	36	y=12.14v+ 52.77	,,
Дачи особняки.			y=14.95v+ 65.00	

Формулы для опредѣленія доходности

(~~азіатскихъ~~) квартиръ въ подвальныхъ и мансардныхъ помѣщеніяхъ, отапливаемыхъ печами.

Часть города.	Районъ.	Подрайонъ.	Формула подрайона.	Колебаніе размѣровъ помѣщеній.
I	I	1	y=33.33v+ 57.90	5—20
„	„	2	y=28.48v+ 49.49	„
„	„	3	y=24.50v+ 42.56	„
„	II	4	—	„
„	„	5	y=16.92v+109.25	5—35
„	„	6	y=16.07v+104.01	„
„	III	7	y=15.93v+ 82.24	5—35
„	„	8	y=11.06v+ 57.11	„
„	IV	9	y=10.76v+ 71.93	5—50
„	V	10	y=21.78v+ 68.03	„
„	„	11	y=21.14v+ 66.05	5—25
„	„	12	y=18.82v+ 58.79	„
„	VI	13	y=16.94v+102.69	5—25
„	VII	14	y=14.36v+ 87.62	„
„	„	15	y=13.68v+ 83.45	5—50
„	„	16	y=12.30v+ 75.10	„
II	VIII	17	y=11.53v+ 23.81	„
„	„	18	Т о ж е	5—35
„	„	19	Т о ж е	„
„	IX	20	y=12.49v+ 25.47	5—30
„	„	21	Т о ж е	„
„	X	22	y=14.66v+ 69.76	5—20
„	XI	23	y=23.13v+ 49.39	„
„	„	24	y=21.52v+ 45.94	3— 5
„	„	25	y=19.14v+ 40.87	„
III	XII	26	y=14.37v+ 70.85	5—15
„	XIII	27	y=12.37v+ 64.52	„
IV	XIV	28	y= 8.34v+ 37.67	4— 6
„	„	29	Т о ж е	„
„	„	30	Т о ж е	„
V	XV	31	y= 9.31v+ 26.81	3—10
„	„	32	Т о ж е	„
„	„	33	Т о ж е	„

Формулы для опредѣленія доходности европейскихъ квартиръ съ центральнымъ отопленіемъ въ 1, 2 и 3 этажа.

Части города.	Районы.	Подрайоны.	Формула подрайоновъ.	Предѣл. колебан. размѣщ. помѣщ.
I	I	I	y=31 66v+440.85	20—140
„	„	2	y=29 87v+415.90	„
„	„	3	y=27.48v+382.63	„
„	VII	14	y=31.47v+192.09	15 – 65
„	„	15	y=25.71v+156.90	„
„	„	16	y=24.69v+150.71	„
		Т О	Ж Е въ 4 и 5 этажахъ.	
I	I	1	y=29.44v+410	30 – 80
„	„	2	y=27.78v+386 79	„
„	„	3	y=25.56v+355.85	„
		Т О	Ж Е въ подвалахъ	и мансардахъ
I	I	1	y=25.80v+359.29	20— 60
„	„	2	y=24.44v+338.96	„
„	„	3	y=22.40v+311.84	„

Формулы для опредѣленія доходности азіатскихъ квартиръ.

Части города.	Районы.	Подрайоны.	Формула подрайоновъ.	Предѣлы колебан. размѣр. помѣщ.
I	I	1	y=18 20v+121.68	5—45
„	„	2	Т о ж е	„
„	„	3	Т о ж е	„
„	IV	9	y=15.22v+101.74	„
„	VIII	17	y= 8.92v+ 59.90	„
„	„	18	Т о ж е	„
„	„	19	Т о ж е	„

Формулы для опредѣленія доходности торговыхъ помѣщеній, отапливаемыхъ печами.

Части города.	Районы.	Подрайоны.	Формула подрайоновъ.	Колеʻаніе размѣровъ помѣщеній.
I	I	1	y=45 70v+532.91	10—44
	„	2	y=40,80v+475.81	„
	„	3	y=33.05v+385.41	„
	II	4	По дѣйствительной доходности.	„
	„	5	y=30.03v+194.30	5—40
	„	6	y=28.58v+184.98	„
	III	7	По дѣйствительной доходности.	
	„	8		
	IV	9	y=39.67v+127.46	5—30
	V	10	y=38.70v+216.29	5—50
	„	11	y=29.12v+162 85	„
	„	12	y=21.46v+120.02	5—30
	VI	13	y=28.43v+172.29	5—35
	VII	14	y=25.73v+157.08	„
		15	По дѣйствительной доходности.	„
		16		
II	VIII	17	y=19.63v+162.90	„
		18	Т о ж е	„
		19	Т о ж е	
	IX	20	y=34.82v+ 71.01	2—40
		21	Т о ж е	„
	X	22	y=40.20v+ 48.48	5—20
	XI	23	По дѣйствительной доходности.	„
		24		
		25		
III	XII	26	y=17.40v+130.56	„
	XIII	27	Т о ж е	„
IV	XIV	28	По дѣйствительной доходности.	„
	„	29	y=27.38v+123.68	5—15
	„	30	По дѣйствительной доходности.	„
V	XV	31	y=17.08v+ 49.21	5—20
		32	Т о ж е	„
		33	Т о ж е	„

Формулы для опредѣленія доходности торговыхъ помѣщеній съ центральнымъ отопленіемъ. Рядовые магазины.

Части города.	Районы.	Подрайоны	Формула подрайоновъ.	Предѣлен. колебаній размѣровъ помѣщеній.
I	I	1	y=55.06v+631.28	20—75
,,	,,	2	y=49.16v+563.64	,,
,,	,,	3	y=39 82v+456.55	,,
		Т о ж е	Угловые магазины	
I	I	1	y=79.35v+658	30—80

Формулы для опредѣленія доходности пакгаузовъ.

Часть города.	Районы.	Подрайоны.	Формула подрайоновъ.	Предѣл. колебан. размѣр. помѣщеній.
I	IV	9	y=3,51v+245,20	5—100
	VI	13	y=8,05v+48.80	36—580
	VII	14	y=9,52v+58.12	10—40
		15	т о ж е	
		16	т о ж е	
III	XII	26	y=8.8v+66.04	5—40

Формулы для опредѣленія доходности холодныхъ торгово-промышленныхъ предпріятій.

I	V	10	y=18.94v+59 16	5—15
	,,	11	т о ж е	«
	,,	12	т о ж е	«
II	VIII	17	y=11,83v+24,42	5—20
	II	18	т о ж е	
		19		
,,	IX	20	y=18,27v+37,29	5—15
IV	XIV	28	y=11,95v+53,90	4—6
,,	,,	29	т о ж е	
		30		

Формулы для опредѣленія доходности столовыхъ въ азіатскихъ кварталахъ.

Части города.	Районы.	Подрайоны.	Формула подрайоновъ.	Предѣл. колебан. размѣр. помѣщен.
I	IV	9	y=24.35v+161.60	5—45

Формулы для опредѣленія доходности промышленныхъ предпріятій въ азіатскихъ кварталахъ.

Части города.	Районы.	Подрайоны.	Формула подрайоновъ.	Предѣлы колебанія размѣровъ помѣщеній.
I	IV	9	y=20,84v+139,28	5—45

Формулы для опредѣленія доходности кузницъ въ азіатскихъ кварталахъ.

Части города.	Районы.	Подрайоны.	Формуяа подрайоновъ.	Предѣлы колебанія размѣровъ помѣщеній.
I	IV	9	y=8,57v+57,26	5—20

Приложеніе 3.

III. Формулы для опредѣленія расходовъ по домовладѣнію (Z)

Для опредѣленія размѣра расходовъ по домовладѣнію (Z) въ формулу вмѣсто y подставляется валовая доходность по владѣнію и производятся дѣйствія, указанныя знаками.

Обозначеніе группъ и оцѣночн районовъ.	Въ данную группу входятъ оцѣночные районы.	Колебаніе валовой доходности данной группы въ руб.	Формулы для опредѣленія расходовъ по домовладѣнію при валовой доходности.					
			До 100 р.	100-300 р.	300-1600 р.	1600-3000 р.	3000-10000 р.	10000 р и выше.
А	I	4000-300000	—	—	—	—	Z=0.334 y+239	Z=0.237 y+1226
Б	IV кит. владѣн.	2000-50000	—	—	—	Z=0.334 y+239	Z=0.248 y+494	Z=0.248 y+494
В	II.V.VI.VII.X и IV европ. влад.	300-50000	—	—	Z=0.454 y+45	Z=0.334 y+239	Z=0.334 y+239	Z=0.334 y+239
Г	III.VIII и IX	100-12000	80% съ валовой доходности.	Z=0.506 y+29	Z=0.454 y+45	Z=0.406 y+124	Z=0.406 y+124	Z=0.406 y+124
Д	XI	100 3000		Z=0.506 y+29	Z=0.454 y+45	Z=0.454 y+45	—	—
Е	XII.XIII и XIV	100-5000		Z=0.654 y+15	Z=0.523 y+54	Z=0.523 y+54	Z=0 523 y+54	—
Ж	XV	100-2000		Z=0.699 y+10	Z=0.599 y+40	—	-	—
Дачный районъ	Океанск. и Седанка.	100-5000		Z=0.762 y—56	Z=0 328 y+74	Z=0.328 y+74	Z=0.328y+74	—

Участки Вѣдомствъ:

1 Морского Вѣдомства
2 Военнаго Вѣдомства
3 Желѣзныя дороги (М. Л. Б.)
4 Коммерческаго порта (М. П. С.)
6 Министерства Народнаго Просвѣщенія
6 Министерства Юстиціи.
7 Министерства Государственныхъ Имуществъ
8 Духовнаго Вѣдомства.
9 Министерства Финансовъ
10 Тюремнаго Управленія.

Зданія и сооруженія:

11 Базаръ Семеновскій
12 „ Мальцевскій
13 Банкъ Государственный.
14 „ Торговый
15 „ Русско-Азіатскій
16 „ Городской
17 Баня Жукловича.
18 „ Антыпаса.
19 Амирандосъ.
20 „ Амирандосъ
21 „ Деу..иной.
22 „ Самбросова
23 Богадѣльня
24 Больница Глав. город.
25 „ Хирург. палати
26 „ Родильн.
27 „ Зараз..ый
28 „ Полицейская
29 Вокзалъ Городской
30 „ Іерная Рѣчка.
31 Восточный Институтъ
31 Гимназія мужская.
32 „ 1-я женская.
33 „ 2-я женская.
34 Городская Управа.
35 Городскіе аренд. участки.
36 Датскій телеграфъ.
37 Дешевыя квартиры.
38 Дѣтскій садъ.
39 Домъ командира порта.
40 „ губернатора.
41 Ипподромъ.
42 Казначейство.
43 Костелъ.
44 Керосин. складъ Нобеля
45 Кирка.
46 Кладбище.
47 Краснаго Креста участ.
48 Крематорій японскій
49 Консульство японское.
50 Кумирня китайская
51 Лѣсные склады.
52 Лѣсопильный заводъ.
53 Мѣщанская Управа.
54 Морской штабъ.
55 Музей.
56 Народный домъ.
57 Ночлежный домъ.
58 Областное Управленіе
59 Общежитіе Вост. Инст.
60 Охотничья команда.
61 Пастеровская станція.
62 Пивовар. зав. „Зиновія"
63 „ „ „Рига"
64 Пожарное депо (главное).
65 „ „ (Мальц.)
66 „ „ (уч. В. П. О.)
64 Полицейское Управленіе.
67 I Полицейскій участокъ
68 II „ участокъ
69 III „ участокъ
70 Портовая контора
71 Почта телеграфъ.
72 Пристань В. К. ж. дор.
73 „ Добров. флота.
74 „ Коммерч. пор.
75 Пристань Городская.
76 „ Адмиральская.
77 „ Гайдамакская
78 „ Сплавочная
79 „ Шевелевская
80 Работный домъ.
81 Садъ Городской.
39 „ Адмиральскій
82 „ „Италія"
83 Скверъ Невельского.
84 „ Завойко
85 Садъ при Народн. Домѣ
86 Собраніе морское.
87 „ приказчичье.
88 Соборъ Успенскій
89 Сортировочная станція
90 Скотный дворъ.
91 Театръ „Золотой Рогъ"
18 „Тихій Океанъ"
92 Трамвайный паркъ
93 Тюрьма.
94 Училище городское.
95 „ мореходное.
96 „ коммерческое.
97 Цвѣтоводство Гусева.
98 Церковь Покровская
99 „ Армянская
100 Циркъ.
101 Часовня.
102 Школа гор. Черепанова.
103 „ Русско Китайск.
104 „ Пушкинская.
105 „ Рабочая свобод.
106 „ церк. пр. Покровск.
107 „ „ Успенская.
108 „ „ Миссіонер.
109 „ „ Зап. вн.ж. ч.
110 „ Благотв. общества.
111 „ Пріютъ дѣтей.
112 Электрическая станція.

Типо-Литографія газеты „Дальній Востокъ"
ВЛАДИВОСТОКЪ

БИБЛИОТЕКА
МОСКОВСКОЙ ГОРОДСКОЙ
ПРАВЫ